

Bostadsrättsföreningen Pärlehönan
Org nr 769600-7926

BRF PÄRLHÖNAN

Org nr 769600-7926

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2020

Styrelsen för Brf Pärlhönan, Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelse m m

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-05-25 och påföljande styrelsekonstituering haft följande utseende:

Ulf Eriksson	ordförande
Lars Dahlberg	ledamot
Tomas Adolphson	ledamot
Sofia Stendius	ledamot
Katarina Zwinkels	ledamot
Helene Lenman	suppleant

Revisorer valda på föreningsstämman:

Christer Fröjd, Gunnar Thoréns Revisionsbyrå AB	revisor
Kjell Strömlid	suppleant

Föreningens fastighet

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten Pärlhönan 5. Fastigheten bebyggdes 1996 med fem parhus med sammanlagt 10 lägenheter samt två carportar med plats för 6 bilar. Fyra av lägenheterna har eget garage. Den totala boytan är 1 344kvm.

Fastighetens taxeringsvärde är 24 245 000 kr.

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Söderberg & Partners Insurance

Gemensamhetsanläggning och servitut

Föreningen är delägare (75%) i en gemensamhetsanläggning. Anläggningen består av entrégata med belysning, gångväg samt avloppsledning (spill). Brf Pärlhönan 7 är den andra delägaren (25%).

Föreningens fastighet Pärlhönan 5 är belastad med ett servitut. Det avser två parkeringsplatser för grannfastigheten Pärlhönan 7.

Föreningens lån

Föreningen har inte någon låneskuld.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.
- Styrelsen har en ansvarsförsäkring. Föreningen har själv skött den ekonomiska och tekniska förvaltningen.
- Styrelsen har en underhålls- och förnyelseplan för att få bättre överblick över vad som behöver åtgärdas och ungefär när. För att finansiera framtida underhåll och förnyelse fonderar föreningen medel så att föreningen inte ska behöva uppta nya lån.
- Ommålning av fasader och plåttak över entréer och burspråk genomfördes i juli-augusti. Projektet innefattade även lagning av snickerier samt rengöring av tak- och fasadplåtar, hängrännor och stuprör.
- Två städdagar har hållits höst och vår för skötsel av gemensamma ytor.
- En stor tall vid hus 1 togs bort med hjälp av arborist efter beviljat marklov från kommunen.
- Föreningen anlitar entreprenör för att sköta snöröjning av entrégatan. Föreningen har anlitat samma entreprenör för gräsklippning m.m. under sommarhalvåret.
- Årsavgiften för 2020 var densamma som under 2019. Under 2015 har kapitaltillskott (extra avgift) lämnats till föreningen från medlemmarna. Föreningen löste hösten 2015 de båda lån som föreningen haft. Årsavgiften sänktes därefter kraftigt.
- Föreningen har under 2020 inte haft några anställda. Ersättning har betalats ut till revisorn.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	343	343	343	343
Resultat efter finansiella poster	- 535	- 55	- 51	2
Soliditet (%)	99,3	99,2	99,5	99,3

Förändring eget kapital	Inbetalda insatser	Yttre-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 222 418	140 000	1 235 213	- 54 550
Disposition föregående års resultat		20 000	- 74 550	54 550
Ianspråkstagna medel från yttre reparationsfond		- 160 000		
Årets resultat				- 534 608
Belopp vid årets utgång	16 222 418	0	1 160 663	- 534 608

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor)

balanserad vinst	1 160 663
årets vinst	- <u>534 608</u>
	626 055

disponeras så att	
avsättes till yttre fond	20 000
I ny räkning överföres	<u>606 055</u>
	626 055

Föreningens ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning jämte till dessa hörande noter.

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Resultaträkning för år			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		343 224	343 224
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		343 224	343 224
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-897 968	-258 250
Ianspråkstagna medel yttre reparationsfond		160 000	0
Av- och nedskrivningar av materiella och imateriella anläggningstillgångar		-139 524	-139 524
Summa administrationskostnader		-877 492	-397 774
Rörelseresultat		-534 268	-54 550
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-340	0
Summa finansiella poster		-340	0
Resultat efter finansiella poster		-534 608	-54 550
Resultat före skatt		-534 608	-54 550
Årets resultat		-534 608	-54 550

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Balansräkning för år			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark		16 240 678	16 380 202
Kabel-TV		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 240 678	16 380 202
Summa anläggningstillgångar		16 240 678	16 380 202
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 669	16 370
Summa kortfristiga fordringar		20 669	16 370
Kassa och bank			
Kassa och bank		703 289	1 284 615
Summa kassa och bank		703 289	1 284 615
Summa omsättningstillgångar		723 958	1 300 985
SUMMA TILLGÅNGAR		16 964 636	17 681 187
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 619 000	6 619 000
Kapitaltillskott		9 603 418	9 603 418
Summa bundet eget kapital		16 222 418	16 222 418

7(9)

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 160 663	1 235 213
Fond för yttre underhåll	0	140 000
Årets resultat	-534 608	-54 550
Summa fritt eget kapital	626 055	1 320 663

Summa eget kapital**16 848 473** **17 543 081****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
Summa långfristiga skulder	0	0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
Skatteskuld	81 990	79 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 174	58 801
Summa kortfristiga skulder	116 164	138 106

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**16 964 636** **17 681 187**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsrec mindre ekonomiska föreningar

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider

Avskrivning fastighet sker enligt plan, 100 år.

Avskrivning inventarier sker på 10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnade

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) balansomslutning

Not 2 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Driftskostnader		
El	9 068	9 090
Kabel-TV	17 260	12 741
Försäkringar	40 139	35 392
Fastighetsskatt	41 745	40 245
Reparation & underhåll fastighet	741 556	82 434
	849 768	179 902
Administrationskostnader		
Fastighetsförvaltning	39 406	54 974
Revisionsarvode	6 500	9 500
Övriga externa kostnader	0	2 592
Övriga administrationskostnader	2 294	11 282
	48 200	78 348
Totala övriga externa kostnader	897 968	258 250

9(9)

Not 3 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13 952 350	13 952 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 952 350	13 952 350
Ingående avskrivningar	-3 572 148	-3 432 624
Årets avskrivningar	-139 524	-139 524
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 711 672	-3 572 148
Utgående redovisat värde	10 240 678	10 380 202
Mark	6 000 000	6 000 000
Bokfört värde	16 240 678	16 380 202

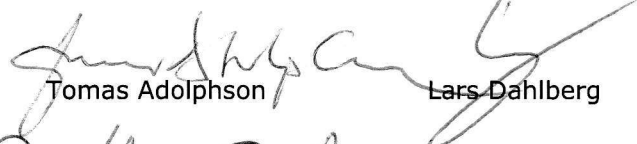
Not 4 Installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	45 937	45 937
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 937	45 937
Ingående avskrivningar	-45 937	-45 937
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 937	-45 937
Utgående redovisat värde	0	0

Sundbyberg 2021-05-02



Ulf Eriksson



Tomas Adolphson

Lars Dahlberg



Sofia Stendus



Katarina Zwinkels

Min revisionsberättelse har lämnats 5/5 2021



Christer Fröjd
Aukt. revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pärlehönan
Org.nr 769600-7926

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pärlehönan för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pärlhönan för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

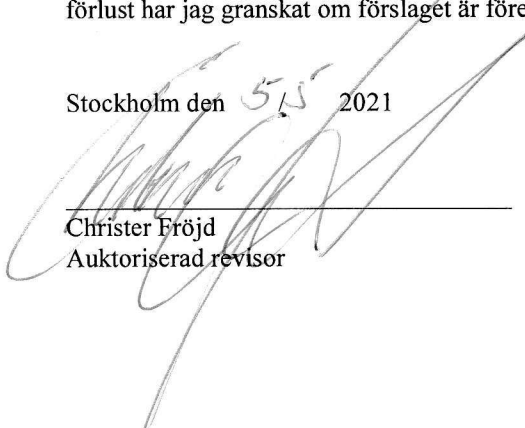
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 5/5 2021



Christer Fröjd
Auktoriserad revisor