

**Bostadsrättsföreningen Pärlehönan**  
**Org nr 769600-7926**

**BRF PÄRLHÖNAN**

**Org nr 769600-7926**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2022**

KT

Styrelsen för Brf Pärlhönan, Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNIN GSBERÄTTELSE

### 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 2022-05-23 och påföljande styrelsekonstituering haft följande utseende:

Ulf Eriksson	ordförande	Sofia Stendius	ledamot
Tomas Adolphson	ledamot	Hanna Canning	suppleant
Katarina Zwinkels	ledamot	Heléne Lenman	suppleant
Daniel Björklund	ledamot		

### Revisorer valda på föreningsstämman:

Christer Fröjd, Thoréns Revisionsbyrå	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 22 580 000 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 följande lån:

Institut	Belopp	Räntesats	Bundet till	Amortering
Swedbank Hypotek AB	400 000 kr	4,13%	23-02-28	10 år Rak

Föreningens totala låneskuld var vid årets slut 400 000 kr.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Styrelsen har hållit 10 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.
- Ommålning av takluckorna upphandlades och utfördes under sommaren 2022.
- Under året byttes värmepumparna ut i 9 lägenheter, ett par år tidigare än planerat, till en kostnad av 984 500 kr. Förutom installation av pumparna rengjordes frånluftskanalerna, luftflöden injusterades, golvvärmslingorna spolades och nya konsoler till vattenmätarna installerades i alla 10 lägenheter. I samband med detta beslutade föreningen att ta ett lån på 400 000 kr.
- Årsavgiften för 2022 var densamma som under 2021 men från och med januari 2023 beslutades om en höjning av avgifterna med 20%.
- Två städdagar har hållits höst och vår för skötsel av gemensamma ytor.
- Föreningen anlitar entreprenör för att sköta snöröjning av entrégatan. Föreningen har anlitat samma entreprenör för gräsklippning med mera under sommarhalvåret.
- Föreningen har under 2022 inte haft några anställda. Ersättning har betalats ut till revisorn.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	343	343	343	343
Resultat efter finansiella poster	- 1 041	- 135	- 535	- 55
Soliditet (%)	96,6	99,3	99,3	99,2

Förändring eget kapital	Inbetalda insatser	Yttre-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 222 418	20 000	606 055	- 134 649
Disposition föregående års resultat		20 000	- 154 649	134 649
Ianspråktaga medel från yttre reparationsfond				- 1 041 175
Årets resultat				- 1 041 175
Belopp vid årets utgång	16 222 418	40 000	451 406	- 1 041 175

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor)

balanserad vinst	451 406
årets vinst	- 1 041 175
	-589 769

disponeras så att	
avsättes till yttre fond	20 000
I ny räkning överföres	<u>-609 769</u>
	-589 769

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

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Resultaträkning för år</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		343 224	343 224
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>343 224</b>	<b>343 224</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-1 245 045	-337 939
Ianspråkstagna medel yttre reparationsfond		0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och imateriella anläggningstillgångar		-139 524	-139 524
<b>Summa administrationskostnader</b>		<b>-1 384 569</b>	<b>-477 463</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 041 345</b>	<b>-134 239</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		170	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-410
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>170</b>	<b>-410</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 041 175</b>	<b>-134 649</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 041 175</b>	<b>-134 649</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 041 175</b>	<b>-134 649</b>

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Balansräkning för år</b>			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark		15 961 630	16 101 154
Kabel-TV		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 961 630</b>	<b>16 101 154</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 961 630</b>	<b>16 101 154</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 526	25 088
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>41 526</b>	<b>25 088</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		215 170	701 697
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>215 170</b>	<b>701 697</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>256 696</b>	<b>726 785</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 218 326</b>	<b>16 827 939</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 619 000	6 619 000
Kapitaltillskott		9 603 418	9 603 418
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 222 418</b>	<b>16 222 418</b>

7(9)

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat	451 407	606 055
Fond för yttre underhåll	40 000	20 000
Årets resultat	-1 041 175	-134 649
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-549 768</b>	<b>491 407</b>

**Summa eget kapital**

**15 672 650      16 713 825**

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	400 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>400 000</b>	<b>0</b>

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
Skatteskuld	86 990	86 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 686	27 999
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>145 676</b>	<b>114 114</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**16 218 326      16 827 939**

OK

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsred 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 kostnader

Soliditet (%)

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

### Not 2 Övriga externa kostnader

	2022	2021
<b>Driftskostnader</b>		
El	8 755	8 036
Kabel-TV	18 005	17 489
Försäkringar	45 892	42 649
Fastighetsskatt	43 100	44 370
Reparation & underhåll fastighet	1 050 499	155 814
	<b>1 166 251</b>	<b>268 358</b>
<b>Administrationskostnader</b>		
Fastighetsförvaltning	53 201	51 812
Revisionsarvode	10 000	10 250
Övriga externa kostnader	800	700
Övriga administrationskostnader	14 793	6 819
	<b>78 794</b>	<b>69 581</b>
<b>Totala övriga externa kostnader</b>	<b>1 245 045</b>	<b>337 939</b>



9(9)

**Not 3 Byggnader**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	13 952 350	13 952 350
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 952 350</b>	<b>13 952 350</b>
Ingående avskrivningar	-3 851 196	-3 711 672
Årets avskrivningar	-139 524	-139 524
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 990 720</b>	<b>-3 851 196</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 961 630</b>	<b>10 101 154</b>
<b>Mark</b>	<b>6 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>15 961 630</b>	<b>16 101 154</b>

**Not 4 Installationer**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	45 937	45 937
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 937</b>	<b>45 937</b>
Ingående avskrivningar	-45 937	-45 937
Årets avskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-45 937</b>	<b>-45 937</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Sundbyberg 2023-05-08



Ulf Eriksson



Tomas Adolphsen

Daniel Björklund



Sofia Stendus

Katarina Zwinkels

Min revisionsberättelse har lämnats 8/5 2023


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 2022.

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 2022-12-31 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 *Revisorers 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.

#### Revisorers 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 revisionsmed 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, förfalskning, 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 Pärlehönan för räkenskapsåret 2022 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 8/5 2023



Christer Fröjd  
Auktoriserad revisor