

BRF PÄRLHÖNAN

Org nr 769600-7926

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 1997

HL

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Brf Pärlehönan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1997, föreningens tredje verksamhetsår.

ÅRSREDOVISNING FÖR 1997

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse mm

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 970506 och påföljande styrelsekonstituering haft följande utseende:

Heléne Lenman	ordförande
Monica Wiklund	ledamot
Rigmor Rodebäck	ledamot
Ulf Gustavsson	ledamot
Vuoko Rehn	ledamot

Elisabeth Olsson	suppleant
Kostas Diamantis	suppleant
Lars Hagberg	suppleant

Revisorer valda på föreningsstämman:

Öhrlings Coopers & Lybrand AB	ordinarie huvudansvarig Börje Larsson
Christine Rankin Johansson	suppleant, Öhrlings Coopers & Lybrand AB

Fastighetens värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning. Anläggning består av en éntregata med belysning, gångväg samt avloppsledning(spillvatten).

Servitut

Föreningens fastighet (Pärlehönan 5) är belastad med ett servitut. Det avser två parkeringsplatser och ger Pärlehönan 7 rätt att parkera på dem.

Föreningens fastighet

Föreningen är lagfaren ägare av fastigheten Pärlehönan 5. Samtliga parhus var klara och inflyttning skedde oktober/november 1996. Taxeringsvärde för föreningens fastighet uppgick vid årets slut till 5 145 000 :-, vilket fördelas på 3 819 000:- byggnad och 1 326 000:- mark.

Under året har fastigheten erhållit värdeår 1996, vilket betyder att föreningen blir befriad (fem år) från fastighetsskatt from 1997-01-01.

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Svenska Brand.

Föreningens lån

Under året har föreningens fastighetslån placerats enligt följande:

<u>Institut</u>	<u>Belopp</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Ubet</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Amortering</u>
Handelsbanken	7 600 900:-	7,10 %	97-02-06	2001-10-01	100 320:-/ år
Handelsbanken	5 774 000:-	7,10 %	97-02-06	2001-10-01	Amorteringsfritt

Föreningen har lånat 13 374 900:-. Föreningens totala låneskuld var vid årets slut 13 299 660:-.

Räntebidrag

Föreningen har valt starttidpunkt för räntebidragets utbetalande till 96-10-08. Subventionsräntan för femårsperioden från detta datum blir då 7,08%.

Genom räntebidraget betalar staten mellanskillnaden mellan en "tänkt" faktisk räntekostnad för projektet (den bidragsgrundande räntekostnaden) och en lägre, garanterad räntekostnad. Under det första året av bidragstiden (961008--971007) är den räntesats som används för beräkning av den garanterade räntekostnaden 3,7%. Den garanterade räntan höjs därefter varje år med 0,35%-enheter.

Avräkning mot JM

Under året har avräkning skett mellan föreningen och JM. Avräkningstidpunkt var 970630. Den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens fastighet uppgår till 19 979 850:-. Föreningens investeringar och finansieringsbalans, har följande utseende.

Byggnad och kabel-tv	19 979 850	Lån I	7 600 900
Likviditetsreserv	14 050	Lån II	5 774 000
		Insatser	<u>6 619 000</u>
	<u>19 993 900</u>		19 993 900

Föreningsfrågor

Föreningen omfattar 5 stycken parhus med sammanlagt tio lägenheter samt tillhörande garage eller carport. Den totala ytan är 1 344 m². Under året har inga överlåtelse skett. Styrelsen har under året hållit åtta st protokollförda sammanträden. Styrelsen har tecknat en ansvarsförsäkring genom Svenska Brand. För att klara av den ekonomiska förvaltningen har föreningen tecknat avtal med JM Byggnads AB. Vid årets slut har avtalet sagts upp och föreningen själv har övertagit både den ekonomiska och tekniska förvaltningen from 1998.

Föreningen har under 1997 varken haft några anställda eller betalt ut arvoden. I årsredovisningen har reserverats, enligt föregående års stämmobeslut, 15 000:- (samt erforderliga sociala avgifter) för styrelsearvode.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat 76 983:- balanseras i ny räkning. Föreningens ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning jämte till dessa hörande noter.

RESULTATRÄKNING	NOT	970101	960101
		-971231	-961231
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		432 636	0
Ränteintäkter		3 145	0
Övriga intäkter		57 160	14 688
Summa intäkter		492 941	14 688
Kapital kostnader			
Räntekostnader		- 472 584	0
Räntebidrag		219 168	0
Summa kapitalkostnader		- 253 416	0
Administrationskostnader			
Fastighetsförvaltning		- 9 376	0
Styrelsearvode		- 9 969	0
Revisionsarvode		- 5 000	0
Övriga administrationskostnader		- 2 075	0
Summa administrationskostnader		- 26 420	0
Driftskostnader			
El		- 4 655	0
Kabel-TV		- 3 022	0
Försäkringar		- 6 750	0
Fastighetsskatt		0	- 3 948
Summa driftskostnader		- 14 427	- 3 948
Avskrivningar enligt plan			
Avskrivning byggnader	1	- 100 320	0
Avskrivning inventarier	2	- 1 375	- 2 750
Resultat efter avskrivningar		96 983	7 990
Avsättningar			
Avsättningar till fastighetsunderhåll		- 20 000	0
Resultat efter avskrivningar och avsättningar		76 983	7 990
Resultat före skatt		76 983	7 990
Inkomstskatt		0	- 7 990
Årets resultat		76 983	0

Resultaträkningen för 1997 avspeglar händelser efter avräkningstidpunkten (97-06-30).

BALANSRÄKNING	NOT	971231	961231
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
Bank		96 299	13 847
Pantförskrivet bankkonto		24 500	0
Postgiro		30 941	74 186
Upplupet räntebidrag		95 760	105 722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 636	0
Fordran Handelsbanken	3	115 832	0
		374 968	193 755
Anläggningstillgångar			
Kabel-TV	2	22 000	24 750
Byggnader	1	13 852 030	13 952 350
Mark		6 000 000	6 000 000
		19 874 030	19 977 100
SUMMA TILLGÅNGAR		20 248 998	20 170 855
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 624	0
Skatteskuld		9 196	11 938
Förskottsbetalda avgifter		37 494	36 053
Avräkning JM	4	814	398 739
Upplupna kostnader		49 876	19 938
Upplupna räntekostnader		134 351	0
Kortfristig del av långfristig skuld		100 320	0
		333 675	466 668
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	13 085 187
Fastighetslån I		7 425 340	0
Fastighetslån II		5 774 000	0
		13 199 340	13 085 187
Avsättningar			
Avsättningar till fastighetsunderhåll		20 000	0
Eget kapital			
Insatser		6 619 000	6 619 000
Årets resultat		76 983	0
		6 695 983	6 619 000
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		20 248 998	20 170 855
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		13 374 900	13 374 900
Pant i bankräkning		24 500	0
		13 399 400	13 374 900
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

h

HL

BOKSLUTSKOMMENTARER

REDOVISNINGSPRINCIPER

Tillämpade redovisningsprinciper och värderingsprinciper, vilka är oförändrade i jämförelse med föregående år anges nedan.

Avskrivning på inventarier görs med 10% per år.

Avskrivning på föreningens fastighet har skett under året. Styrelsen anser att avskrivningarna bör följa årets gjorda amortering på långfristiga lån.

1 Byggnader

	971231	961231
Anskaffningsvärde	13 952 350	13 952 350
Avskrivningar enligt plan	<u>- 100 320</u>	<u>-</u>
Planenligt restvärde	13 852 030	13 952 350
Taxeringvärde	5 145 000	470 000

2 Kabel-TV

	971231	961231
Anskaffningsvärde	27 500	27 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 5 500</u>	<u>- 2 750</u>
Planenligt restvärde	22 000	24 750


3 Fordran Handelsbanken

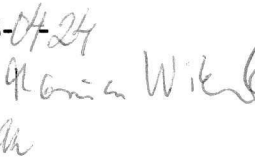
Föreningen har en fordran som avser ej erhållit räntebidrag för perioden 970108--970407. Banken har under 1998 betalat tillbaka skulden samt givit föreningen räntekompensation.

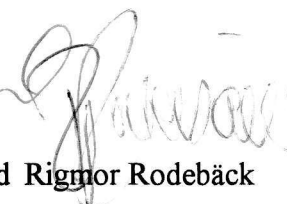
4 Avräkning JM


Under året har föreningen reglerat skulden till JM. Den nuvarande balansposten avser bla slutlig skatt 1996.


Stockholm 1998-04-24


Heléne Lenman


Monica Wiklund

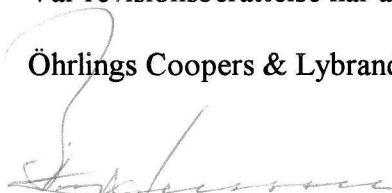

Rigmor Rodebäck


Ulf Gustavsson


Vuoko Rehn

Vår revisionsberättelse har avgivits 1998-08-07

Öhrlings Coopers & Lybrand AB


Börje Larsson

Revisionsberättelse

för

Bostadsrättsföreningen Pärlehönan

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 1997. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt gällande lag.

Vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att årets vinst disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

1998-05-

Öhrlings Coopers & Lybrand AB


Börje Larsson