

BRF PÄRLHÖNAN

Org nr 769600-7926

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 1998

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Brf Pärlehönan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1998, föreningens fjärde verksamhetsår.

ÅRSREDOVISNING FÖR 1998

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse m m

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 980507 och påföljande styrelsekonstituering haft följande utseende:

Heléne Lenman	ordförande
Ulf Gustavsson	ledamot
Elisabeth Olsson	ledamot
Vuokko Rhen	ledamot
Monica Wiklund	ledamot

Kostas Diamantis	suppleant
------------------	-----------

Revisorer valda på föreningsstämman:

Peter Åström, Yrkesrevisorerna	revisor
Kjell Strömlid	suppleant

Fastighetens värde

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

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delägare i en gemensamhetsanläggning. Anläggningen består av éntregata med belysning, gångväg samt avloppsledning (spill).

Servitut

Föreningens fastighet (Pärlehönan 5) är belastad med ett servitut. Det avser två parkeringsplatser för fastigheten Pärlehönan 7.

Föreningens fastighet

Föreningen är lagfaren ägare av fastigheten Pärlehönan 5. Fastigheten är bebyggd med fem parhus. Fastighetens taxeringsvärde är 5 145 000:-, varav byggnad 3 819 000:- och mark 1 326 000:-.

Föreningen är befriad från fastighetsskatt till och med år 2001.

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade, fram till 1998-09-30 hos Svenska Brand och därefter hos Skandia.

SP

HL

Föreningens lån

Föreningen har följande fastighetslån:

<u>Institut</u>	<u>Belopp</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Amortering</u>
Handelsbanken	7 400 260:-	7,10%	2001-10-01	100 320:-/år
Handelsbanken	5 774 000:-	7,10%	2001-10-01	Amorteringsfritt

Föreningens totala låneskuld var vid årets slut 13 174 260:-.

Räntebidrag

Föreningen valde starttidpunkt för räntebidragets utbetalande till 96-10-08. Subventionsräntan för femårsperioden från detta datum blev 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.

Föreningsfrågor

Föreningen omfattar fem stycken parhus byggda 1996 med sammanlagt tio lägenheter samt tillhörande garage eller carport. Den totala ytan är 1 344m². Under året har två överlåtelser skett, lägenheterna 2A och 5A. Styrelsen har hållit 15 protokollförda sammanträden. Styrelsen har en ansvarsförsäkring. Föreningen har själv skött den ekonomiska och tekniska förvaltningen.

Föreningen har under 1998 varken haft några anställda eller betalat ut arvoden.

Garantibesiktning för entreprenaden (byggnationen) har genomförts 1998-10-14 och 1998-12-15. Garantiarbetena ska vara avslutade 1999-03-31 och för årstidsberoende arbeten 1999-05-31. Förlängd garantitid (två år) till 2000-10-23 har överenskommit med JM för de ojämna golven på övervåningen (”synliga skivskarvar genom matta på övervåning”, enligt besiktningsprotokoll).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat 223 658:- balanseras i ny räkning. Föreningens ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning jämte till dessa hörande noter.

ST

HL

	NOT	980101	970101
RESULTATRÄKNING	3	-981231	-971231
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		899 778	432 636
Ränteintäkter		2 820	3 145
Övriga intäkter		39 190	57 160
Summa intäkter		941 788	492 941
Kapitalkostnader			
Räntekostnader	-	940 987	- 472 584
Räntebidrag	-	412 099	- 219 168
Summa kapitalkostnader	-	528 888	- 253 416
Administrationskostnader			
Fastighetsförvaltning (Snöröjning Sophämtning)	-	26 215	- 9 376
Styrelsearvode	-	0	- 9 969
Revisionsarvode	-	5 000	- 5 000
Övriga administrationskostnader	-	4 249	- 2 075
Summa administrationskostnader	-	35 464	- 26 420
Driftkostnader			
El	-	7 832	- 4 655
Kabel-TV	-	6 066	- 3 022
Försäkringar	-	13 117	- 6 750
Övriga kostnader	-	3 693	- 0
Summa driftkostnader	-	30 708	- 14 427
Avskrivningar enligt plan			
Avskrivning byggnader	1 -	100 320	- 100 320
Avskrivning inventarier	2 -	2 750	- 1 375
Resultat efter avskrivningar		243 658	96 983
Avsättningar			
Avsättning till fastighetsunderhåll	-	20 000	- 20 000
Resultat efter avskrivningar och avsättningar		223 658	76 983
Resultat före skatt		223 658	76 983
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		223 658	76 983

30

JU

BALANSRÄKNING	NOT	981231	971231
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
Bank		313 691	96 299
Pantförskrivet bankkonto		1 110	24 500
Postgiro		11 314	30 941
Upplupet räntebidrag		92 787	95 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 024	11 636
Fordran Handelsbanken		0	115 832
Summa Omsättningstillgångar		429 926	374 968
Anläggningstillgångar			
Kabel-TV	2	19 250	22 000
Byggnader	1	13 751 710	13 852 030
Mark		6 000 000	6 000 000
Summa Anläggningstillgångar		19 770 960	19 874 030
SUMMA TILLGÅNGAR		20 200 886	20 248 998
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 438	1 624
Skatteskuld		0	9 196
Skulder till medl. (Döda växter)		2 669	0
Övriga interimsskulder		5 000	0
Förskottsbetalda avgifter		53 878	37 494
Avräkning JM		0	814
Upplupna kostnader		0	49 876
Upplupna räntekostnader		0	134 351
Kortfristig del av långfristig skuld		100 320	100 320
		167 305	333 675
Långfristiga skulder			
Fastighetslån 1		7 299 940	7 425 340
Fastighetslån 2		5 774 000	5 774 000
		13 073 940	13 199 340
Avsättningar			
Avsättningar till fastighetsunderhåll		40 000	20 000
Eget kapital			
Insatser		6 619 000	6 619 000
Vinst / förlust föreg.år		76 983	
Årets resultat		223 658	76 983
		6 919 641	6 695 983
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		20 200 886	20 248 998
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		13 374 900	13 374 900
Pant i Bankräkning		1 110	24 500
		13 376 010	13 399 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

9/10

JK

BOKSLUTSKOMMENTARER

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

Avskrivning på inventarier görs med 10% per år.

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

1 Byggnader	981231	971231
Anskaffningsvärde	13 952 350	13 952 350
Akkumulerad avskrivning enligt plan	- 200 640	- 100 320
Planenligt restvärde	13 751 710	13 852 030
Taxeringsvärde	5 145 000	5 145 000

2 Kabel-TV

Anskaffningsvärde	27 500	27 500
Akkumulerad avskrivning enligt plan	- 8 250	- 5 500
Planenligt restvärde	19 250	22 000

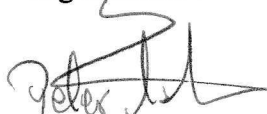
3 År 1997

Resultatet för 1997 avser endast perioden 970701-971231 eftersom perioden 970101-970630 ingick i JM:s entreprenad.

Sundbyberg 1999-05-03


Heléne Lenman Monica Wiklund Ulf Gustavsson Voukko Rhen Elizabeth Olsson

Jag hänvisar till min revisionsberättelse avgiven den 4 maj 1999.


Peter Åström
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Pärlhönan
(Orgnr. 769600-7926)

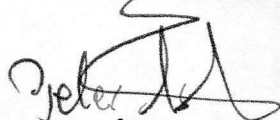
Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna, styrelsens förvaltning samt tagit del av föreningens sammanträdes- och styrelseprotokoll för verksamhetsåret 1998 i den omfattning god revisionssed bjuder.

Årsredovisningen har upprättats enligt gällande lag.

Jag tillstyrker,

- a t t resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- a t t resultatet disponeras i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- a t t styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Stockholm den 4 maj 1999



Peter Åström
Godkänd revisor