

BRF PÄRLHÖNAN

Org nr 769600-7926

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2004

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Brf Pärlehönan, Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2004, föreningens tionde verksamhetsår.

ÅRSREDOVISNING FÖR 2004

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse m m

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2004-05-13 och påföljande styrelsekonstituering haft följande utseende:

Heléne Lenman	ordförande
Lars Dahlberg	ledamot
Ulf Gustavsson	kassör
Kjell Strömlid	ledamot
Marco Zwinkels	ledamot

Eva Barredal	suppleant
Elizabeth Olsson	suppleant

Revisorer valda på föreningsstämman:

Peter Åström, Yrkesrevisorerna	revisor
Monica Wiklund	suppleant

Föreningens fastighet

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten Pärlehönan 5. Fastigheten är bebyggd med fem parhus (1996). Fastighetens taxeringsvärde var från början 5 145 000:-, varav byggnad 3 819 000:- och mark 1 326 000:-. Taxeringsvärdet är nu 8 590 000:-.

Föreningen var befriad från fastighetsskatt till och med år 2001. Därefter har föreningen halv fastighetsskatt i fem år.

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos if.

Gemensamhetsanläggning och servitut

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

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

Föreningens lån

Föreningen har följande fastighetslån:

<u>Institut</u>	<u>Belopp</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Amortering (50år)</u>
Föreningssparbanken	5 358 000:-	%, rörlig	3 mån i taget	120 000:-/år
Föreningssparbanken	5 734 000:-	4,72%	2006-04-04	122 000:-/år

Handwritten initials and signature

Föreningens totala låneskuld var vid årets slut 11 092 000:-

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 ingen överlåtelse skett. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden. Styrelsen har en ansvarsförsäkring. Föreningen har själv skött den ekonomiska och tekniska förvaltningen. Två så kallade städdagar har hållits höst och vår för skötsel av gemensamma ytor. Föreningen anlitar entreprenör för att sköta snöröjning av entrégatan. Grannföreningen Brf Pärlhönan 7 bidrar med 10% av snöröjningskostnaden.

Föreningsavgiften höjdes till och med 2001 årligen i enlighet med föreningens tioåriga ekonomiska kalkyl med 4%. Eftersom föreningens lån minskat och omplacerats fördelaktigt har inte avgiften behövt höjas de senaste åren. Vid omsättning av ett av föreningens lån i december 2004 har amorteringstakten sänkts. En sänkning av avgiften har genomförts för 2005.

Föreningens kabel-TV-nät har enligt avtal med ComHem uppgraderats till att även kunna användas för bredbandsuppkoppling. Alla ursprungliga antennuttag har bytts ut i lägenheterna. Kostnaden för utbyte av tillvalsuttag har respektive lägenhetsinnehavare fått stå för själv.

Värmepumpen i lägenhet 5A gick sönder i september. Reparationen kostade cirka 13 000 kr. Efter tolkning av föreningens stadgar och övriga handlingar, har klarlagts att värmeanläggningarna är föreningens ansvar. Föreningens försäkring täckte kostnaderna enligt villkoren i gällande försäkringsbrev.

Föreningen har under 2004 varken haft några anställda eller betalat ut arvoden.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat 5 494:45 balanseras i ny räkning. Föreningens ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning jämte till dessa hörande noter.

50 JH

NOT 040101 030101
-041231 -031231

RESULTATRÄKNING

Rörelsens intäkter

Årsavgifter	1 012 224	1 012 224
Ränteutäkter	2 455	5 151
Övriga intäkter		500
Summa intäkter	1 014 679	1 017 875

Kapitalkostnader

Räntekostnader	- 536 659	- 562 035
Räntebidrag		
Summa kapitalkostnader	- 536 659	- 562 035

Administrationskostnader

Fastighetsförvaltning (Snöröjning Sophämtning)	- 71 375	- 30 740
Styrelsearvode		
Revisionsarvode	- 6 750	- 6 938
Övriga administrationskostnader	- 3 114	- 2 850
Summa administrationskostnader	- 81 239	- 40 528

Driftkostnader

El	- 5 531	- 4 076
Kabel-TV	- 4 969	- 6 534
Försäkringar	- 25 455	- 20 929
Fastighetsskatt	- 42 950	- 42 950
Övriga kostnader	- 18 996	- 12 760
Summa driftkostnader	- 97 901	- 87 249

Avskrivningar enligt plan

Avskrivning byggnader	1 - 270 000	- 282 000
Avskrivning inventarier	2 - 2 750	- 2 750
Resultat efter avskrivningar	26 130	43 313

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll	- 20 636	- 21 823
Resultat efter avskrivningar och avsättningar	5 494	21 490

Resultat före skatt

5 494 21 490

Inkomstskatt

Årets resultat

5 494 21 490

Handwritten signatures and initials.

NOT 041231

031231

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar

Bank	550 761	540 986
Postgiro	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna kostnader	19 904	20 506
Summa omsättningstillgångar	570 665	561 492

Anläggningstillgångar

Kabel-TV	2 750	5 500
Byggnader	12 454 750	12 724 750
Mark	6 000 000	6 000 000
Summa Anläggningstillgångar	18 457 500	18 730 250

SUMMA TILLGÅNGAR

19 028 165 19 291 742

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	6 194	5 200
Upplupna utgifträntor	121 259	134 007
Skatteskuld	42 950	42 950
Övriga inerimsskulder	7 000	7 000
Förskottsbetalda avgifter	71 338	67 291
Kortfristig del av långfristig skuld	242 000	282 000
	490 741	538 448

Långfristiga skulder

Fastighetslån 1	5 612 000	5 734 000
Fastighetslån 2	5 238 000	5 358 000
	10 850 000	11 092 000

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll	168 107	147 471
-------------------------------------	---------	---------

Eget kapital

Insatser	6 619 000	6 619 000
Vinst förlust föreg.år	894 823	873 333
Årets resultat	5 494	21 490
	7 519 317	7 513 823

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

19 028 165 19 291 742

Ställda pantar

Fastighetinteckningar	13 374 900	13 374 900
-----------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

[Handwritten signatures]

BOKSLUTSKOMMENTARER

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

Avskrivning av inventarier görs med 10 % per år.

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

1 Byggnader

	041231	031231
Anskaffningsvärde	13 952 350	13 952 350
Akkumulerad avskrivning	- 1 497 600	- 1 227 600
Planenligt restvärde	12 454 750	12 724 750
Taxeringsvärde	8 590 000	8 590 000

2 Kabel-TV

Anskaffningsvärde	27 500	27 500
Akkumulerad avskrivning	- 24 750	- 22 000
Planenligt restvärde	2 750	5 500


Sundbyberg 2005-05-04


Heléne Lenman


Ulf Gustavsson


Lars Dahlberg


Kjell Strömlid


Marco Zwinkels

Jag hänvisar till min revisionsberättelse avgiven den 13 maj 2005



Peter Åström
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pärlhönan, org.nr. 769600-7926.

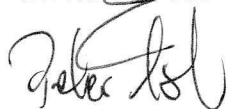
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Pärlhönan för räkenskapsåret 2004. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bostadsrättslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinstmedlen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 maj 2005

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Åström'.

Peter Åström
Godkänd revisor