

BRF PÄRLHÖNAN

Org nr 769600-7926

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2013

Styrelsen för Brf Pärlhönan, Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013, föreningens artonde verksamhetsår.

ÅRSREDOVISNING FÖR ÅR 2013 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse m m

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2013-05-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande utseende:

Heléne Lenman	ordförande
Lars Dahlberg	ledamot
Elizabeth Olsson	ledamot
Sofia Stendius	ledamot
Katarina Zwinkels	ledamot
Kjell Strömlid	suppleant
Monica Wiklund	suppleant

Revisorer valda på föreningsstämman:

Peter Åström, Yrkesrevisorerna	revisor
Eva Barredal	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 16 015 000 kr.

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). 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 fastighetslån:

<u>Institut</u>	<u>Belopp</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Amortering</u>
Föreningssparbanken	4 941 000	2,436	2014-06-28	0
Föreningssparbanken	4 904 500	2,670	2014-10-24	45 år Rak

Föreningens totala låneskuld var vid årets slut 9 845 500 kr.

Föreningsfrågor, förvaltning

Under året har ingen överlåtelse skett. Styrelsen har hållit 6 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. Föreningen har anlitat entreprenör för gräsklippning m m under sommarhalvåret.

En del lägenheters förstukvistar har åtgärdats med nya överliggare och någon ny pelare, samt målning till följd av det. Tre större tallar har sågats ner i backen med hjälp av entreprenör, i enlighet med marklov.

Föreningsavgiften höjdes till och med 2001 årligen i enlighet med föreningens tioåriga ekonomiska kalkyl med 4%. Eftersom föreningens lån minskat och omplacerats fördelaktigt behövde inte avgiften höjas därefter utan låg några år på samma nivå. En sänkning av avgiften gjordes för 2006 och 2007. Årsavgiften för åren 2007-2012 var på samma nivå. Avgiften för 2013 sänktes med 5%.

Styrelsen har arbetat med frågan om friköp av respektive lägenhet. Erik Sköldeberg, Forum Fastighetsekonomi har utrett och analyserat frågan. Han höll en information 2013-11-25 för föreningen. Alternativet kapitaltillskott har även undersökts översiktligt.

Föreningen har under 2013 inte haft några anställda. Ersättning har betalats ut till revisorn.

Förslag till disposition

Årets resultat är 115 895 kronor. Styrelsen föreslår att avsätta 20 000 kronor till yttre fond och att resterande del av årets resultat på 95 895 kronor balanseras i ny räkning. Föreningens ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning jämte till dessa hörande noter.



130101-131231 120101-121231

Resultaträkning för år 2013

Rörelsens intäkter

Årsavgifter	765 586	805 464
Summa intäkter	765 586	805 464

Rörelsens kostnader

Driftskostnader

El	-7 548	-6 610
Kabel-TV	-15 295	-14 628
Försäkringar	-54 131	-46 529
Fastighetsskatt	-34 125	-32 560
Övriga kostnader	0	0
Rep&underhåll fastighet	-52 271	-241 285
Summa driftskostnader	-163 370	-341 612

Administrationskostnader

Fastighetsförvaltning	-39 364	-50 410
Styrelsearvode		
Revisionsarvode	-13 000	-9 375
Övriga externa kostnader	-28 161	-2 078
Övriga administrationskostnader	-8 762	-8 646
Summa administrationskostnader	-89 286	-70 509

Avskrivningar enligt plan

Avskrivningar byggnader	-122 000	-91 500
Avskrivningar inventarier	-1 844	-1 844
Rörelseresultat efter avskrivningar	389 086	299 999

Ränteintäkter	2 329	5 731
Räntekostnader	-275 520	-301 006
Resultat efter finansiella poster	115 895	4 724

Årets resultat	115 895	4 724
-----------------------	----------------	--------------

131231

121231

Balansräkning för år 2013

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Kabel-TV	3 685	5 529
Byggnader	11 147 250	11 269 250
Mark	6 000 000	6 000 000
Summa Anläggningstillgångar	17 150 935	17 274 779

Omsättningstillgångar

Bank	574 457	433 735
Fordran månadsavgifter	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 683	45 320
Summa omsättningstillgångar	623 140	479 055

SUMMA TILLGÅNGAR

17 774 075

17 753 834

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Insatser	6 619 000	6 619 000
Avsättning till fastighetsunderhåll	20 000	20 000
Balanserad vinst eller förlust	974 130	969 406
Årets resultat	115 895	4 724

Långfristiga skulder

Fastighetslån 1	4 941 000	4 941 000
Fastighetslån 2	4 782 500	4 904 500

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld	122 000	122 000
Upplupna utgiftsräntor	21 825	8 077
Leverantörsskulder	51 345	28 989
Skatteskuld	65 509	64 370
Övriga skulder	10 000	7 000
Förskottsbetalda avgifter	50 872	64 768

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 774 075

17 753 834

Ställda panter

Fastighetsinteckningar	13 374 900	13 374 900
------------------------	------------	------------

Ansvarförbindelser

Inga

Inga

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

1 Byggnader	131231	121231
Anskaffningsvärde	13 952 350	13 952 350
Ackumulerad avskrivning	-2 805 100	-2 683 100
Planenligt restvärde	11 147 250	11 269 250
Taxeringsvärde	16 015 000	16 015 000
2 Kabel-TV		
Anskaffningsvärde	45 937	45 937
Ackumulerad avskrivning	-42 252	-40 408
Planenligt restvärde	3 685	5 529

Sundbyberg 201¹⁴~~3~~-04-07



Heléne Lenman



Lars Dahlberg



Elisabet Olsson

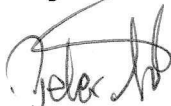


Sofia Stendus



Katarina Zwinkels

Jag hänvisar till min revisionsberättelse angiven den 3 maj 2014



Peter Åström

Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pärlhönan för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bostadsrättsföreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

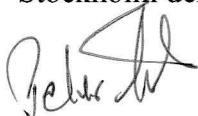
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 9 maj 2014



Peter Åström
Godkänd revisor