

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

**BRF PÄRLHÖNAN**

**Org nr 769600-7926**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2014**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pärlehönan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

### Styrelse m.m.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-05-14 och påföljande styrelsekonstituering haft följande utseende:

Heléne Lenman	ordförande
Lars Dahlberg	ledamot
Kostas Diamantis	ledamot
Sofia Stendius	ledamot
Katarina Zwinkels	ledamot
Kjell Strömlid	suppleant
Monica Wiklund	suppleant

### Revisorer valda på föreningsstämman:

Peter Åström, Revaco Revision AB	Godkänd revisor
Eva Barredal	suppleant

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten Pärlehönan 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 1 344 kvm.  
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 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:

Institut	Belopp	Räntesats	Bundet till	Amortering
Föreningssparbanken	4 941 000	1,333	2015-06-28	0
Föreningssparbanken	4 782 500	1,518	2015-04-28	45 år Rak

Föreningens totala låneskuld var vid årets slut 9 723 500 kr.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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.

Styrelsen har tagit fram en underhållsplan- och förnyelseplan för att få bättre överblick över vad som behöver åtgärdas och ungefär när.

Två så kallade städdagar har hållits höst och vår för skötsel av gemensamma ytor. Vid höstens städdag hyrdes en container. Föreningen anlitar entreprenör för att sköta snöröjning av entrégatan. Föreningen har anlitat entreprenör för gräsklippning m m under sommarhalvåret. Föreningens samtliga tak rengjordes och ytbehandlades.

Förhandlingar angående avtalsservitut har förts med grannarna på Duvkullavägen 8. De önskar få rätt att ha kvar sin infart på ca 4 kvm av föreningens fastighet. Föreningen har beslutat att teckna avtalsservitut med dem.

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%. Avgiften för 2014 var densamma som 2013. För 2015 sänktes avgiften med 5%.

Styrelsen har arbetat vidare med frågan om kapitaltillskott för respektive lägenhet. En enkät har skickats ut under året.

Föreningen har under 2014 inte haft några anställda. Ersättning har betalats ut till revisorn

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	765	766	805	805
Resultat efter finansiella poster	155	116	5	-83
Soliditet (%)	44,3	43,5	42,8	42,5

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 070 024
årets vinst	154 523
	<b>1 224 547</b>

disponeras så att	
Avsättes till yttre fond	20 000
i ny räkning överföres	1 204 547
	<b>1 224 547</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		765 235	765 586
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>765 235</b>	<b>765 586</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-251 934	-252 656
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-123 844	-123 844
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-375 778</b>	<b>-376 500</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>389 457</b>	<b>389 086</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		992	2 329
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 926	-275 520
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-234 934</b>	<b>-273 191</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>154 523</b>	<b>115 895</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>154 523</b>	<b>115 895</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>154 523</b>	<b>115 895</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	17 025 250	17 147 250
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 841	3 685
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 027 091</b>	<b>17 150 935</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 027 091</b>	<b>17 150 935</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 266	48 683
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>53 266</b>	<b>48 683</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		701 429	574 457
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>701 429</b>	<b>574 457</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>754 695</b>	<b>623 140</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 781 786</b>	<b>17 774 075</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 619 000	6 619 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 619 000</b>	<b>6 619 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 070 024	974 130
Fond för yttre underhåll		40 000	20 000
Årets resultat		154 523	115 895
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 264 547</b>	<b>1 110 025</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 883 547</b>	<b>7 729 025</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		9 601 500	9 723 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 601 500</b>	<b>9 723 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		122 000	122 000
Skatteskulder		68 116	65 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		106 623	134 041
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>296 739</b>	<b>321 550</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 781 786</b>	<b>17 774 075</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		13 374 900	13 374 900
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>13 374 900</b>	<b>13 374 900</b>
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Avskrivning fastighet sker i samma takt som amortering på lån.

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) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Övriga externa kostnader

	2014	2013
<b>Driftskostnader</b>		
El	7 633	7 548
Kabel-TV	15 392	15 295
Försäkringar	57 737	54 131
Fastighetsskatt	35 370	34 125
Reparation & underhåll fastighet	68 844	52 271
	<b>184 976</b>	<b>163 370</b>
<b>Administrationskostnader</b>		
Fastighetsförvaltning	41 198	39 364
Revisionsarvode	13 375	13 000
Övriga externa kostnader	3 428	28 160
Övriga administrationskostnader	8 957	8 762
	<b>66 958</b>	<b>89 286</b>
<b>Totala övriga externa kostnader</b>	<b>251 934</b>	<b>252 656</b>

**Not 3 Byggnader**

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 952 350	13 952 350
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 952 350</b>	<b>13 952 350</b>
Ingående avskrivningar	-2 805 100	-2 683 100
Årets avskrivningar	-122 000	-122 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 927 100</b>	<b>-2 805 100</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 025 250</b>	<b>11 147 250</b>
Mark	6 000 000	6 000 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>17 025 250</b>	<b>17 147 250</b>

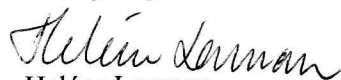
**Not 4 Installationer**

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 937	45 937
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 937</b>	<b>45 937</b>
Ingående avskrivningar	-42 252	-40 408
Årets avskrivningar	-1 844	-1 844
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-44 096</b>	<b>-42 252</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 841</b>	<b>3 685</b>

**Not 5 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Yttre- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 619 000	20 000	974 130	115 895
Avsättning yttrefond		20 000	95 895	-115 895
Årets resultat				154 523
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 619 000</b>	<b>40 000</b>	<b>1 070 025</b>	<b>154 523</b>

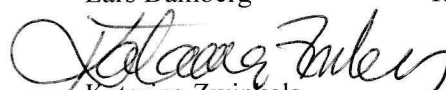
Sundbyberg 2015-04-16

  
Heléne Lenman


  
Sofia Stendius

  
Lars Dahlberg

  
Kostas Diamantis

  
Katarina Zwinkels

Min revisionsberättelse har lämnats 11 maj 2015

  
Peter Åström  
Godkänd revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### **Rapport om årsredovisningen**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pärlehönan för räkenskapsåret 2014.

### ***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 2014 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 2014.

***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 11 maj 2015

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

Peter Åström  
Godkänd revisor