

**Bostadsrättsföreningen Pärlhönan**  
**Org nr 769600-7926**

**BRF PÄRLHÖNAN**

**Org nr 769600-7926**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2016**

Styrelsen för Brf Pärlhönan, Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016, föreningens tjugonde verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### **Verksamheten**

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

### **Styrelse m m**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-05-18 och påföljande styrelsekonstituering haft följande utseende:

Ulf Eriksson	ordförande
Lars Dahlberg	ledamot
Anna Lindberg	ledamot
Sofia Stendius	ledamot
Helene Lenman	suppleant
Katarina Zwinkels	suppleant

### **Revisorer valda på föreningsstämman:**

Christer Fröjd, Gunnar Thoréns Revisionsbyrå AB	revisor
Kjell Strömlid	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 17 240 000 kr.

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Söderberg & Partners Insurance

### **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 inte någon låneskuld.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Lägenhet 4A har överlåtits under året och nya ägare är Hanna Rönnblad och Daniel Björklund. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden. Styrelsen har en ansvarsförsäkring. Föreningen har själv skött den ekonomiska och tekniska förvaltningen. Styrelsen har en underhålls- och förnyelseplan för att få bättre överblick över vad som behöver åtgärdas och ungefär när. För att finansiera framtida underhåll och förnyelse fonderar föreningen medel så att föreningen inte ska behöva uppta nya lån.

Den tidigare fastighetsförsäkringen sades upp under året och ny offert från Söderberg & Partners accepterades. Information gick ut till lägenhetsinnehavarna att tilläggsförsäkring för bostadsrätt i och med den nya försäkringen inte behövs framöver.

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.

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. Under 2015 har kapitaltillskott (extra avgift) lämnats till föreningen från medlemmarna. Föreningen löste hösten 2015 de båda lån som föreningen haft. Årsavgiften sänktes därefter kraftigt.

Föreningen har under 2016 inte haft några anställda. Ersättning har betalats ut till revisorn.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	343	663	765	766
Resultat efter finansiella poster	22	140	155	116
Soliditet (%)	99,5	99,3	44,3	43,5

<b>Förändring eget kapital</b>	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Yttre-fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	16 222 418	60 000	1 204 548	139 514
Disposition föregående års resultat		20 000	119 514	- 139 514
Årets resultat				20 996
Belopp vid årets utgång	16 222 418	80 000	1 324 062	20 996

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor)

balanserad vinst	1 324 062	
årets vinst	<u>20 996</u>	
	1 345 058	
disponeras så att	20 000	avsättes till yttre fond
I ny räkning överföres	<u>1 325 058</u>	
	1 345 058	

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

<b>Resultaträkning för år</b>	Not	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		343 224	663 044
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>343 224</b>	<b>663 044</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-199 145	-294 233
Av- och nedskrivningar av materiella och imateriella anläggningstillgångar		-122 000	-123 841
<b>Summa administrationskostnader</b>		<b>-321 145</b>	<b>-418 074</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>22 079</b>	<b>244 970</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	82
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 083	-105 538
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 083</b>	<b>-105 456</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>20 996</b>	<b>139 514</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>20 996</b>	<b>139 514</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>20 996</b>	<b>139 514</b>

<b>Balansräkning för år</b>	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark		16 781 250	16 903 250
Kabel-TV		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 781 250</b>	<b>16 903 250</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 781 250</b>	<b>16 903 250</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 459	55 554
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>20 459</b>	<b>55 554</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		933 573	792 667
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>933 573</b>	<b>792 667</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>954 032</b>	<b>848 221</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 735 282</b>	<b>17 751 471</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 619 000	6 619 000
Kapitaltillskott		9 603 418	9 603 418
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 222 418</b>	<b>16 222 418</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 324 062	1 204 548
Fond för yttre underhåll		80 000	60 000
Årets resultat		20 996	139 514
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 425 058</b>	<b>1 404 062</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 647 476</b>	<b>17 626 480</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	0
Skatteskuld		37 060	71 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		50 746	53 088
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>87 806</b>	<b>124 991</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 735 282</b>	<b>17 751 471</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider

Avskrivning fastighet sker enligt plan, 100 år.

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

	2016	2015
<b>Driftskostnader</b>		
El	7 047	7 560
Kabel-TV	15 936	15 580
Försäkringar	55 026	62 201
Fastighetsskatt	37 060	39 157
Reparation & underhåll fastighet	16 231	88 463
	<b>131 300</b>	<b>212 962</b>
<b>Administrationskostnader</b>		
Fastighetsförvaltning	42 083	43 516
Revisionsarvode	14 500	15 219
Övriga externa kostnader	1 115	8 102
Övriga administrationskostnader	10 147	14 434
	<b>67 845</b>	<b>81 271</b>
<b>Totala övriga externa kostnader</b>	<b>199 145</b>	<b>294 233</b>


**Not 3 Byggnader**

Ingående anskaffningsvärde	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	13 952 350	13 952 350
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 952 350</b>	<b>13 952 350</b>
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	-3 049 100	-2 927 100
	-122 000	-122 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 171 100</b>	<b>-3 049 100</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 781 250</b>	<b>10 903 250</b>
<b>Mark</b>	6 000 000	6 000 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>16 781 250</b>	<b>16 903 250</b>

**Not 4 Installationer**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	45 937	45 937
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 937</b>	<b>45 937</b>
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	-45 937	-44 096
	0	-1 841
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-45 937</b>	<b>-45 937</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

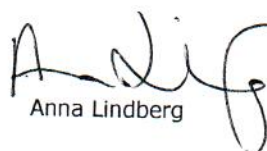
Sundbyberg 2017-04-15



Ulf Eriksson



Lars Dahlberg



Anna Lindberg



Sofia Stendus

Min revisionsberättelse har lämnats 15/4 2017



Christer Fröjd  
Aukt. revisor



# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pärlhönan**

Org.nr 769600-7926

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pärlhönan för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2016-12-31 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.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pärlhönan för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 15/4 2017

  
 Christer Fröjd  
 Auktoriserad revisor