

**BRF PÄRLHÖNAN**

**Org nr 769600-7926**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2012**

Styrelsen för Brf Pärlhönan, Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012, föreningens sjuttonde verksamhetsår.

## ÅRSREDOVISNING FÖR ÅR 2012 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse m m

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2012-06-14 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, Revaco Revision AB	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 1344kvm.

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	2,394	2013-06-28	0
Föreningssparbanken	5 026 500	2,670	2014-10-24	45 år Rak

Föreningens totala låneskuld var vid årets slut 9 967 500 kr.

### **Föreningsfrågor, förvaltning**

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.

Nio värmepumpar byttes 2011 av företaget Allklimat. Företaget gick i konkurs våren 2012. Vissa återstående skador var då inte åtgärdade. Föreningen har anlitat annat företag för att ordna det.

Föreningen har förnyat infartsvägen från Solvallavägen med hjälp av entreprenör. Grannföreningen (delägare i gemensamhetsanläggningen för väg) har bidragit med medel för själva vägen, inte för kantstenen. Sandlådan togs bort och ersattes med sittmöbel. Buskar runt platsen nyplanterades. Nytt gräs anlades vid den gula carporten mot vägen.

Två så kallade städdagar har hållits höst och vår för skötsel av gemensamma ytor. Föreningen anlitar entreprenör för att sköta snöröjning av entrégatan.

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. Avgiften år 2012 var densamma som årsavgiften för åren 2007-2011.

Föreningen har under 2012 inte haft några anställda. Ersättning har betalats ut till revisorn.

### **Förslag till disposition**

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



120101-121231 110101-111231

## Resultaträkning för år 2012

### Rörelsens intäkter

Årsavgifter	805 464	805 464
<b>Summa intäkter</b>	<b>805 464</b>	<b>805 464</b>

### Rörelsens kostnader

#### Driftskostnader

El	-6 610	-6 434
Kabel-TV	-14 628	-14 355
Försäkringar	-46 529	-41 147
Fastighetsskatt	-32 560	-31 935
Övriga kostnader	0	-3 413
Rep&underhåll fastighet	-241 285	-274 217
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-341 612</b>	<b>-371 501</b>

#### Administrationskostnader

Fastighetsförvaltning	-50 410	-32 364
Styrelsearvode		0
Revisionsarvode	-9 375	-8 625
Övriga externa kostnader	-2 078	-15 900
Övriga administrationskostnader	-8 646	-17 430
<b>Summa administrationskostnader</b>	<b>-70 509</b>	<b>-74 319</b>

#### Avskrivningar enligt plan

Avskrivningar byggnader	-91 500	-122 000
Avskrivningar inventarier	-1 844	-1 844
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>	<b>299 999</b>	<b>235 800</b>

Ränteintäkter	5 731	7 827
Räntekostnader	-301 006	-326 509
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>4 724</b>	<b>-82 882</b>

Avsättning fastighetsunderhåll	0	-20 000
<b>Årets resultat</b>	<b>4 724</b>	<b>-102 882</b>

Bostadsrättsföreningen Pärlhönan  
Org nr 769600-7926

5(6)

121231 111231

## Balansräkning för år 2012

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

Kabel-TV	5 529	7 373
Byggnader	11 269 250	11 360 750
Mark	6 000 000	6 000 000
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>	<b>17 274 779</b>	<b>17 368 123</b>

#### Omsättningstillgångar

Bank	433 735	407 710
Fordran månadsavgifter	0	27 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 320	37 091
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>479 055</b>	<b>471 953</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**17 753 834 17 840 076**

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

Insatser	6 619 000	6 619 000
Balanserad vinst eller förlust	969 406	1 072 287
<b>Årets resultat</b>	<b>4 724</b>	<b>-102 882</b>

#### Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll	20 000	20 000
-------------------------------------	--------	--------

#### Långfristiga skulder

Fastighetslån 1	4 941 000	4 941 000
Fastighetslån 2	4 904 500	5 118 000

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld	122 000	0
Upplupna utgiftsräntor	8 077	15 019
Leverantörsskulder	28 989	11 484
Skatteskuld	64 370	79 213
Övriga skulder	7 000	7 000
Förskottsbetalda avgifter	64 768	59 955

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**17 753 834 17 840 076**

#### Ställda panter

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

#### Ansvarförbindelser

**Inga Inga**

4

## 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

<b>1 Byggnader</b>	121231	111231
Anskaffningsvärde	13 952 350	13 952 350
Ackumulerad avskrivning	-2 683 100	-2 591 600
<b>Planenligt restvärde</b>	<b>11 269 250</b>	<b>11 360 750</b>

## 2 Kabel-TV

Anskaffningsvärde	45 937	45 937
Ackumulerad avskrivning	-40 408	-38 564
<b>Planenligt restvärde</b>	<b>5 529</b>	<b>7 373</b>


Sundbyberg 2013-03-21

  
Heléne Lenman

  
Lars Dahlberg

  
Elisabet Olsson

  
Sofia Stenius

  
Katarina Zwinkels

Jag hänvisar till min revisionsberättelse angiven den 13 maj 2013

  
Peter Åström  
Godkänd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### **Rapport om årsredovisningen**

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pärlehönan för räkenskapsåret 2012.

### ***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 2012 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 2012.

***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 revisionssed 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 13 maj 2013



Peter Åström  
Godkänd revisor





**Revisionspromemoria**  
till styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen Pärlehönan  
2012-01-01 – 2012-12-31

***Mitt engagemang***

Revision har genomförts av bolagets räkenskaper och förvaltning med inriktning på väsentlighet och risk.

Samtliga balansposter har stämts av gentemot underlag. Ett urval av bolagets verifikationer har granskats. Ett antal kontoanalyser har genomförts och en kontroll har gjorts av att bolagets intäkter och kostnader har redovisats på rätt räkenskapsår. I enlighet med föreskrivna regler i aktiebolagslagen 9:34 har en kontroll gjorts att skatter och avgifter har redovisats på rätt räkenskapsår.

***Noteringar vid revisionen***

Vid verifikationsgranskningen gjordes följande noteringar:

Avsättning för yttre fastighetsunderhåll har inte skett. Avsättning bör ske årligen med 0,3% av taxeringsvärdet, d.v.s. för 2012, 48 045 kr.

Detta är en erinran, vilket innebär att PM:et skall behandlas på årsstämman.

Stockholm den 13 maj 2013

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

Peter Åström  
Godkänd revisor