

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2010



BRF PÄRONGÅRDEN I ENSKEDEDALEN

Org. nr. 769607-3795

Styrelsen för Brf Pärongården kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tid: Onsdagen den 15 juni 2011 kl. 19:00
Plats: Föreningslokalen

Förslag till dagordning

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Godkännande av dagordning
- § 3 Val av ordförande vid stämman
- § 4 Fastställande av röstlängd (närvarande medlemmar)
- § 5 Anmälan av ordförandens val av sekreterare vid stämman
- § 6 Val av justerare tillika rösträknare
- § 7 Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- § 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 9 Föredragning av revisionsberättelsen
- § 10 Beslut om fastställande av balans- och resultaträkning
- § 11 Beslut om resultatdisposition
- § 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- § 13 Fråga om arvoden till styrelsen och revisorer
- § 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 15 Val av revisorer och suppleanter
- § 16 Val av valberedning
- § 17 Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

Från styrelsen:

1. Tak

2. Avlopp/stammar (partiellt byte)

Från medlemmar:

Inga anmälda ärenden (motioner) har inkommit

- § 18 Stämmans avslutande

Efter stämmans avslutande ges möjlighet till frågor och diskussioner.

Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna till stämman !

Besök gärna föreningens hemsida:

www.parongarden.se

Innehåll

Sida

- Kallelse med förslag till dagordning	
- Förvaltningsberättelse	1 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Tilläggsupplysningar	7
- Upplysningar till enskilda poster (Noter)	8 - 12
- Underskrifter	12
- Revisionsberättelse	
- Ordlista	
- Egna anteckning	
- Fullmakt för ombud	

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2010-01-01-2010-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2009-10-02.

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler under nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten den 18 februari 2010.

Lägenhetsfördelning	Antal	Kvm
2 Rum och Kök	28	1 789
3 Rum och Kök	35	2 967
4 Rum och Kök	32	3 218
5 Rum och kök	2	208
6 Rum och kök	13	1 688
Totalt	110	9 870

Brandförsäkring

Fastigheten är brandförsäkrad hos IF Skadeförsäkring.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning.

Ordinarie:

Nicholas Sävenlid ordförande

Daniel Gual

Magnus Godin

Johan Ardelius

Fleyed Ahmed

Jenny Falk

Helena Gummesson

Suppleanter:

Leif Norström

Camilla Stattin

Revisorer har varit:

Ordinarie:

Niclas Wärenfeldt

BoRevision i Sverige AB

Föreningsfrågor

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 7 sammanträden.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med T & T Förvaltnings AB om teknisk och kameral förvaltning.

Löner och arvoden

Föreningen har under året ej haft någon anställd personal. Till styrelsen har arvode, 155 800 kronor exkl arbetsgivaravgifter, utbetalats enligt stämmebeslut. För externt anlita revision och administrativ förvaltning utgår arvoden enligt faktura.

Fastigheten och dess förvaltning

Taken – Taken har varit eftersatta, var rostiga och läckte. Underhåll och målning av taken både i hög och låghusen har genomförts av Björn Perssons plåt.

Dörrar – Samtliga lägenhetsdörrar byts ut till lägenhetsdörrar, ett tjugotal byts ut under 2011 då vintern kom tidigare än beräknat.

Ballofixer – De gamla avstängningskranarna till varm och kallvatten visade sig ofta springa läck. Därför har dessa bytts ut.

Lån – Då föreningen sålde några lägenheter efter ordinarie tillträdesdatum valde vi att amortera av 8,6 miljoner kronor på våra lån.

Elavtal – Ett av våra tre elavtal bands till 50,3 kr/kWh hos Dalakraft. De två andra kommer bindas under 2011 då elpriset sjunker under sommaren.

Händelser efter räkenskapsårets slut

Lokalen – Vi renoverar lokalen för att höja trivseln och göra den mer praktisk.

Belysning i källare – Vi kommer installera ny armaturer med automatisk tändning och släckning i källarutrymmen och tvättstuga för att sänka elkostnaderna och öka trivseln.

Stammar – Underhåll av stammarna kommer genomföras under 2011. Först kommer horisontalstammarna slipas på smuts och därefter kommer spolning att göras i samtliga lägenheter.

Fönster – Många av tvåglaskassetterna i våra fönster har gått sönder och vi påbörjar att under sommar och höst byta ut dessa samt att generellt underhålla karmarna kommer göras.

Nyckeltal

<i>Tkr, om ej annat anges</i>	2010
Nettoomsättning	5 670
Res. efter finansiella poster	-1 427
Balansomslutning	145 350
Soliditet i %	72
Kassalikviditet %	109
Årsavgift, kronor per kvm	488

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Förslag till behandling av ansamlad förlust

ansamlad förlust	0
årets förlust	-1 426 694
	-1 426 694
disponeras så att	
till yttre fond avsättes	132 692
från yttre fond disponeras	-132 692
i ny räkning överföres	-1 426 694
	-1 426 694

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 609 868	0
Övriga hyresintäkter	2	59 734	0
		5 669 602	0
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-790 819	0
Reparationer	4	-734 337	0
Underhåll	5	-597 725	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 711 697	0
Övriga driftkostnader	7	-788 977	0
Fastighetsskatt		-149 128	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-299 032	0
Arvoden och löner till styrelsen	9	-204 752	0
Rörelseresultat före avskrivningar		393 135	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-593 154	0
Rörelseresultat		-200 019	0
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 911	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 258 586	0
Resultat efter finansiella poster		-1 426 694	0
Resultat före skatt		-1 426 694	0
Årets resultat		-1 426 694	0

BALANSRÄKNING

Not

2010-12-31

2009-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

141 737 385

0

Maskiner, inventarier och installationer

11

1 449 000

0

143 186 385

0

Summa anläggningstillgångar

143 186 385

0

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

14 568

0

Övriga kortfristiga fordringar

36 809

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

248 400

0

299 777

0

Kassa och bank

1 864 148

0

Summa omsättningstillgångar

2 163 925

0

SUMMA TILLGÅNGAR

145 350 310

0

BALANSRÄKNING	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		102 786 264	0
Upplåtelseavgifter		3 336 328	0
		106 122 592	0
Ansamlad förlust			
Årets resultat		-1 426 694	0
		-1 426 694	0
Summa eget kapital		104 695 898	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	37 800 000	0
Summa långfristiga skulder		37 800 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 096 895	0
Övriga kortfristiga skulder	15	858 506	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	899 011	0
Summa kortfristiga skulder		2 854 412	0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		145 350 310	0
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		58 000 000	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnader och mark redovisas till ett värde enligt ekonomisk plan. Avskrivningar sker systematiskt över den bedömda nyttjandeperioden. Härvid tillämpas en progressiv 100-årig plan.

Förbättringsarbeten 10%

Markanläggningar 20%

Marken disponeras med tomträtt och är följaktligen inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ned till sitt återvinningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ska, enligt stadgarna, göras med 0,1 % av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet. Efter att beslut tagits på föreningsstämmor överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Kassaflödesanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har dock inte tagits till periodiseringsfonder.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2010	2009
	Årsavgifter bostäder	3 006 466	0
	Hysesintäkter bostäder	2 187 104	0
	Hysesintäkter lokaler	416 298	0
		5 609 868	0
Not	Övriga rörelseintäkter	2010	2009
	Övriga fasta intäkter	7 397	0
	Överlåtelse- & pantavgifter	46 216	0
	Fakturerade kostnader	550	0
	Övriga intäkter och ersättningar	5 571	0
		59 734	0
Not 3	Fastighetsskötsel	2010	2009
	Fastighetsskötsel	242 197	0
	Städ	59 818	0
	OVK kostnad	3 708	0
	Självförvaltning	5 987	0
	Markskötsel	84 458	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	222 654	0
	Förbrukningsmaterial	171 997	0
		790 819	0
Not 4	Reparationskostnader	2010	2009
	Reparation byggnader	368 433	0
	Reparation hiss	21 827	0
	Reparation tvättstuga	92 223	0
	Reparation installationer	243 805	0
	Reparation värmeinstallationer	8 049	0
		734 337	0
Not 5	Underhållskostnader	2010	2009
	Underhåll gemensamhetsutrymme	181 130	0
	Underhåll huskropp utv.	416 595	0
		597 725	0

Brf Pärongården i Enskededalen
769607-3795

Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2010	2009
	El	357 389	0
	Fjärrvärme	1 156 569	0
	Vatten	176 484	0
	Sophämtning	21 255	0
		1 711 697	0

Not 7	Övriga driftkostnader	2010	2009
	Fastighetsförsäkringar	80 499	0
	Tomträttsavgäld	397 972	0
	Teknisk fastighetsförvaltning	250 065	0
	TV-avgifter och bredband	60 440	0
		788 976	0

Not 8	Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	2010	2009
	Möteskostnader, stämma m.m.	23 752	0
	Telekommunikation	930	0
	Datakommunikation	7 568	0
	Indrivningskostnader	46 731	0
	Revisionsarvode	22 469	0
	Förvaltning	159 260	0
	Konsultarvoden	7 306	0
	Medlemsavgift organisationer	0	0
	Övriga omkostnader	31 016	0
		299 032	0

	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2010	2009
	<i>BoRevision i Sverige AB</i>		
	Revisionsuppdrag	22 469	0
		22 469	0

Not 9	Arvoden och löner till styrelsen		
	Arvoden och löner till styrelsen	2010	2009
	Arvoden och löner till styrelsen	155 800	0
	Arbetsgivaravgifter	48 952	0
		204 752	0

Brf Pärongården i Enskededalen
769607-3795

Not 10 Byggnader och mark	2010	2009
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffningsvärde	140 897 555	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 897 555	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-304 956	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-304 956	0
Förbättringsarbeten, byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffningsvärde	1 271 984	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 271 984	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-127 198	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 198	0
Mark		
Marken är tomträtt	0	0
Utgående planenligt restvärde	141 737 385	0
Taxeringsvärden byggnader	86 655 000	0
Taxeringsvärden mark	46 037 000	0
	132 692 000	0
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	129 000 000	0
Lokaler	3 692 000	0
	132 692 000	0

Brf Pärongården i Enskededalen
769607-3795

Not 11 Maskiner, inventarier och installationer **2010** **2009**

Fastighetsnät

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde 0 0

Årets anskaffningsvärde 1 610 000 0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 1 610 000 0

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan 0 0

Årets avskrivningar enligt plan -161 000 0

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -161 000 0

Utgående planenligt restvärde 1 449 000 0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2010** **2009**

Förutbetalt arvode förvaltning 109 983 0

Förutbetald tomträttsavgäld 119 075 0

Förutbetald kabel-TV 6 507 0

Förutbetalt övrigt 12 835 0

248 400 0

Not 13 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	0	102 786 264	102 786 264
Upplåtelseavgifter	0	3 336 328	3 336 328
Yttre fond	0	0	0
S:a Bundet eget kapital	0	106 122 592	106 122 592
Årets resultat	0	-1 426 694	-1 426 694

Not 14 Skulder till kreditinstitut **2010** **2009**

SBAB 3,13% 2012,12-13 11 600 000 0

SBAB 3,73% 2013-12-13 11 600 000 0

SBAB 4,15% 2014-12,09 11 600 000 0

SBAB 2,79% Rörligt 3 000 000 0

37 800 000 0

Kortfristig del av långfristig skuld 0 0

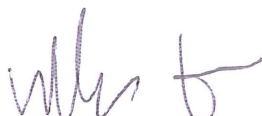
37 800 000 0

P

Not 15 Övriga kortfristiga skulder	2010	2009
Inre fond	858 506	0
	858 506	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010	2009
Upplupna räntekostnader	3 726	0
Upplupen kostnad för fjärrvärme	205 865	0
Upplupen kostnad för el	36 399	0
Upplupen kostnad för snöskottning	52 556	0
Upplupen kostnad för revision	20 000	0
Upplupna kostnader övrigt	7 159	0
Förutbetalda hyror och avgifter	573 306	0
	899 011	0

Stockholm den 30 / 5 2011

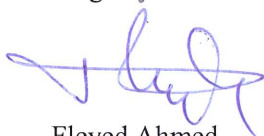

Nicholas Sävenlid

Daniel Gual




Magnus Godin

Johan Ardelius


Fleyed Ahmed


Jenny Falk

Helena Gummesson



Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 6 2011


Niclas Wärenfeldt

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsförening Pärongården i Enskededalen
Org nr 769607-3795

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Pärongården i Enskededalen för räkenskapsår 2010-01-01 - 2010-12-31.

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 med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 att 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger 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, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 juni 2011



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

ORDLISTA

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Budget, är ett arbetsdokument som upprättas inför varje år där kostnader & intäkter uppskattas. Budgeten ligger sedan till grund för avgiftsuttag och eventuella höjningar av avgiften.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kassalikviditet, man ställer föreningens likvida medel (omsättningstillgångar) i relation till de kortfristiga skulderna.

(Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar).

Kassalikviditeten bör därför ligga på minst ca. 115 %.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Soliditet, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

Ställda pantar, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen uttaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäker, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

Brf Pärongården

Egna anteckningar:

[illegible]

Brf Pärongården

Egna anteckningar:

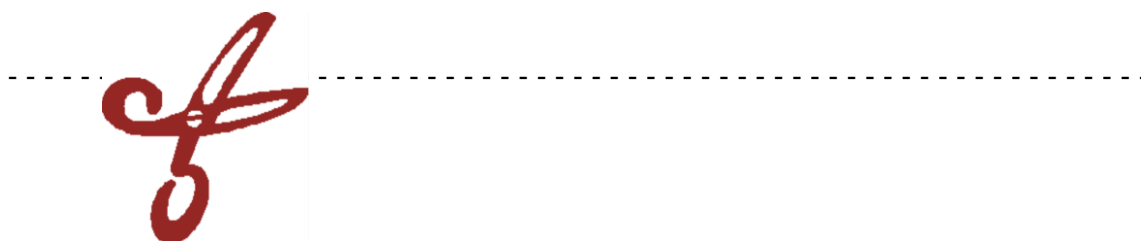
[illegible]

Fullmakt för ombud

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



Ort / Datum : _____

Lägenhet : _____
(mitt lägenhetsnummer)

Fullmakt för : _____
(namn)

Att företräda : _____
(mitt namn)

Namnteckning : _____
(min namnteckning)

BRF PÄRONGÅRDEN I ENSKEDEDALEN
Org. nr. 769607-3795