

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2013



BRF PÄRONGÅRDEN I ENSKEDEDALEN

Org. nr. 769607-3795

Styrelsen för Brf Pärongården kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tid: Söndagen den 25 maj 2014 kl. 17:00
Plats: Föreningslokalen

Förslag till dagordning

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Godkännande av dagordning
- § 3 Val av ordförande vid stämman
- § 4 Anmälan av ordförandens val av sekreterare vid stämman
- § 5 Val av justerare tillika rösträknare
- § 6 Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- § 7 Fastställande av röstlängd (närvarande medlemmar)
- § 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
- § 18 Stämmans avslutande

Efter stämmans avslutande ges möjlighet till frågor och diskussioner.

I högtidlig tradition bjuder föreningen på enklare förtäring från kl. 16:30

Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna till stämman !

Besök gärna föreningens hemsida:

www.parongarden.se

Innehållsförteckning	Sida
• Kallelse med förslag till dagordning	2
• Innehållsförteckning	3
• Förvaltningsberättelse	4 - 8
• Resultaträkning	9
• Balansräkning	10 - 11
• Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
• Kassaflödesanalys	12
• Tilläggsupplysningar	13 - 14
• Upplysningar enskilda poster (noter)	14 - 19
• Underskrifter	19
• Revisionsberättelse	20
• Årsredovisningen i bilder	21 - 24
• Ordlista	25
• Egna anteckningar	26 - 27
• Fullmakt för ombud	28

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begräsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen registrerades 2001-07-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-04 och nuvarande stadgar registrerades 2009-10-06 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna: Dalen 16 i Stockholm
Enskede-Årsta församling

Föreningens fastighet är belägen med adressen Grusåsgränd 141-185, 134-164 i Enskededalen.

Sammanställning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämman den 26 maj 2013

Ordinarie:

Daniel Gual	Ordförande
Jenny Fall sommafr	Kassör
John Ardelius	Vice Ordförande
Fleyed Ahmed	Sekreterare
Johan Berger	Ledamot
Agneta Åstrand	Ledamot

Suppleanter:

Camilla Stattin
Rahel Afeworki
Sandra Forsman
Lars Falkenström
Mikael Karlsson

Styrelsen från ordinarie föreningsstämman den 26 maj 2013

Ordinarie:

Lars Melin Falkenström	Ordförande
Sandra Forsman	Kassör
Zara Nasenius	Sekreterare
Agneta Åstrand	Ledamot
Anders Fredriksson	Ledamot
Magnus Nilsson	Ledamot

Suppleanter:

Kerstin Göransson
Mikael Karlsson
Syante Lindholm

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt Revisor
Ersatts med Jörgen Götehed

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 14 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 9 (f.å 8) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 142 (f.å 142). Samtliga nya medlemmar hälsas välkomna i föreningen.

Föreningen tar ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift i enlighet med stadgarna.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

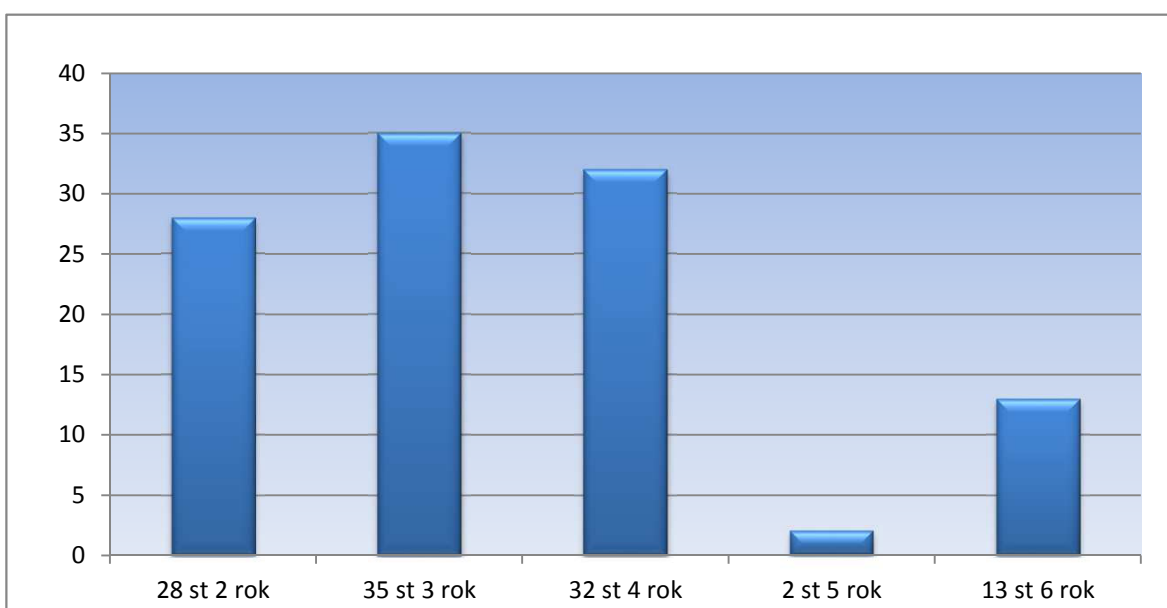
Fastighetsbeteckning: Dalen 16 i Stockholm

Nybyggnadsår och värdeår är 1980.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	139 287 000	132 692 000
Varav byggnader:	86 330 000	86 655 000
Varav mark:	52 957 000	46 037 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkringar i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Lägenhetsfördelning



Föreningens fastighet har 110 stycken lägenheter varav 85 stycken är upplåtna med bostadsrätt, 25 stycken är upplåtna med hyresrätt. Föreningen har också lokaler.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	T & T Förvaltnings AB
Städning	Lucky Städ AB
Markskötsel	RA Trädgård
Snöröjning	RA Trädgård
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband	Bahnhof
El	Fortum/Dalakraft
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	T & T Förvaltnings AB/ Svenska Bostäder
Lägenhetsförteckning	T & T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Styrelsen har under räkenskapsåret 2013 låtit utföra behövda underhållsarbeten. Samtliga trapphus har målats om i en ny, trevlig färgsättning. Höghusens ventilationsaggregat har försetts med nya motorer. Nya belysningsarmaturer har monterats på den gemensamma gården och i portaler. Installation av säkerhetsdörrar har slutförts. Vidare har styrelsen tecknat bredbandsavtal med bredbandsleverantören Bahnhof.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Styrelsen har efter räkenskapsåret 2013 fortsatt sitt arbete. En långsiktig underhållsplan har beställts. Plan finns för att utemiljön ska kompletteras med ytterligare nya belysningsarmaturer vilka monteras på fasadsidorna.

Styrelsen har även beställt målning av höghusets sockel samt portaler, vilket ytterligare kommer att försköna utemiljön inom föreningen. Obligatorisk Ventilationskontroll i daghemmets lokaler har slutförts. Utöver detta har styrelsen fortsatt sitt arbete med föreningens energiförbrukning, vilket syftar till att sänka energiförbrukningen samt förbättra komforten i lägenheterna.

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

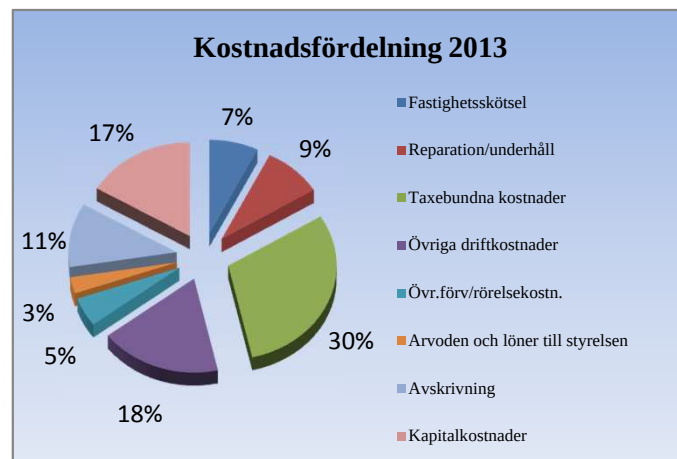
Styrelsen meddelar att inga avgiftshöjningar finns planerade. En amortering om 500 tkr på lånen planeras att genomföras. Under kommande räkenskapsår kommer daghemmets avtal att sägas upp för omförhandling 2015.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	4 050
Hyresintäkter	2 422
Övriga intäkter	32
Kapitalintäkter	23
Summa	6 526

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	557
Reparation/underhåll	676
Taxebundna kostnader	2 298
Övriga driftkostnader	1 384
Fastighetsskatt	156
Övr.förv/rörelsekostn.	379
Arvoden och löner till styrelse	214
Avskrivning	840
Kapitalkostnader	1 255
Summa	7 759



Brf Pärongården i Enskededalen
769607-3795

Flerårsjämförelse/nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	6 504	6 274	6 330	5 670
Resultat efter fin. poster, tkr	-1 233	-1 898	-1316	-1427
Balansomslutning, tkr	147 998	147 985	149 607	145 350
Soliditet, %	75%	75%	73%	72%
Kassalikviditet, %	271%	133%	221%	109%
Snittränta, %	3,61%	3,62%	3,68%	6,66%
Årsavgift, kr/kvm boyta	520	488	488	488
Lån, kr/kvm boyta	3 274	3 280	3 562	3 563
Ränta, kr/kvm boyta	118	124	131	119
Värme, kr/kvm totalyta	147	141	131	109
El, kr/kvm totalyta	25	28	36	34
Vatten, kr/kvm totalyta	27	21	19	17

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlat resultat behandlas enligt följande

ansamlat resultat	-4 795 195
årets resultat	-1 232 762
	-6 027 957
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	140 898
i ny räkning överföres	-6 168 855
	-6 027 957

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 471 898	6 243 498
Övriga rörelseintäkter	2	31 921	30 944
		6 503 819	6 274 442
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-557 141	-654 245
Reparationer	4	-365 014	-720 447
Underhåll	5	-311 315	-266 404
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-2 298 150	-2 386 397
Övriga driftkostnader	7	-1 384 426	-1 275 974
Fastighetsskatt	8	-156 400	-186 960
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-378 734	-462 824
Arvoden och löner till styrelsen	10	-213 622	-211 327
		-5 664 800	-6 164 578
Rörelseresultat före avskrivningar		839 019	109 863
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-839 535	-730 275
Rörelseresultat		-516	-620 412
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		22 575	35 562
Räntekostnader		-1 254 821	-1 312 869
Resultat efter finansiella poster		-1 232 762	-1 897 719
Årets resultat		-1 232 762	-1 897 719

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	142 489 489	143 243 393
Maskiner, inventarier och installationer	12	966 000	1 127 000
Summa anläggningstillgångar		143 455 489	144 370 393
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		45 512	29 862
Övriga kortfristiga fordringar		5	0
Skattefordringar		10 056	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	347 920	321 288
Kassa och bank		4 108 903	3 233 155
Summa omsättningstillgångar		4 542 873	3 614 782
SUMMA TILLGÅNGAR		147 998 362	147 985 175

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
-----------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

14

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		109 185 600	107 985 000
		8 249 236	7 117 820
Reserv framtida fastighetsunderhåll		154 929	14 031
		117 589 765	115 116 851

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-4 795 195	-2 756 578
Årets resultat		-1 232 762	-1 897 719
		-6 027 957	-4 654 297

Summa eget kapital

111 561 808 **110 462 554**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	34 735 361	34 800 000
Summa långfristiga skulder		34 735 361	34 800 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	22 561	0
Leverantörsskulder		344 993	1 119 013
Skatteskulder		-0	21 935
Övriga kortfristiga skulder	16	380 395	504 866
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		567 472	571 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	385 773	504 954
Summa kortfristiga skulder		1 701 193	2 722 621

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

147 998 362 **147 985 175**

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		58 000 000	58 000 000
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 232 763	-1 897 719
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		839 535	730 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-393 228	-1 167 444
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-52 340	-32 104
Förändring av kortfristiga skulder		-842 607	-104 425
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 288 176	-1 303 973
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-126 013	-1 755 520
Utbetalning inre fond		0	0
Försäljning av inventarier		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-126 014	-1 755 520
Finansieringsverksamheten			
Amorteri sommafr		-42 078	-2 994 560
Insatser		1 200 600	1 969 536
Upplåtelseavgifter		1 131 416	1 405 464
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 289 938	380 440
Årets kassaflöde		875 749	-2 679 053
Likvida medel vid årets början		3 233 155	5 912 208
Likvida medel vid årets slut		4 108 903	3 233 155

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Förbättringsåtgärder	10,0%
Markanläggningar	20,0%

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.

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 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 22 %.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ska, enligt stadgarna, göras med 0,1 % av anskaffningskostnaden för föreningen fastighet. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker 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.

Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	4 049 601	3 803 128
	Hysesintäkter bostäder	1 934 673	1 952 746
	Hysesintäkter lokaler	487 624	487 624
		6 471 898	6 243 498
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	El	500	0
	Övriga fasta intäkter	5 496	5 496
	Överlåtelse- & pantavgifter	24 372	23 746
	Fakturerade kostnader	1 610	1 550
	Övriga intäkter	-57	152
		31 921	30 944
Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel enligt avtal	92 880	92 794
	Städ	93 797	84 932
	Städ, extra	0	2 468
	Besiktningsskostnader	37 433	52 856
	Bevakningsskostnader	10 466	17 058
	Marskötsel	168 485	103 006
	Snöröjning/Halkbekämpning	127 690	282 289
	Förbrukningsmaterial	26 390	18 842
		557 141	654 245
Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	184 975	203 179
	Reparation hiss	33 349	97 258
	Reparation lokaler	15 913	5 172
	Reparation installationer	45 759	373 420
	Reparation värmeinstallationer	57 830	40 967
	Reparation markanläggningar	20 984	451
	Reparation övrigt	6 204	0
		365 014	720 447

Not 5	Underhållskostnader	2013	2012
	Underhåll av lokaler	0	17 753
	Underhåll gemens. utrymme	275 174	99 218
	Underhåll installationer	31 228	22 788
	Underhåll badrum	4 913	0
	Underhåll huskropp utv.	0	61 853
	Underhåll av markytor	0	12 960
	Underhåll övrigt	0	51 832
		311 315	266 404
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	268 037	299 059
	Fjärrvärme	1 562 919	1 497 315
	Vatten	288 954	221 506
	Sophämtning	178 240	368 517
		2 298 150	2 386 397
Not 7	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	190 954	127 034
	Förvaltningsarvode, tekniskt	107 390	113 901
	Självrisk/Skador	386 182	415 726
	Tomträttsavgäld	520 000	520 000
	Förvaltningsarvode, tekniskt extra	44 386	25 829
	Kabel-TV/Bredband	135 514	73 484
		1 384 426	1 275 974
Not 8	Fastighetsskatt	2013	2012
	Fastighetsskatt bostäder	133 100	150 040
	Fastighetsskatt lokaler	23 300	36 920
		156 400	186 960
Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
	Möteskostnader, stämma m.m.	22 789	43 308
	Förbrukningsmaterial	4 011	8 428
	Telekommunikation	7 174	4 192
	Försäkringspremier	22 317	31 101
	Indrivningskostnader	5 975	3 746
	Revisionsarvode	23 218	21 601
	Arvode ekonomisk förvaltning	138 499	175 567
	Konsultarvoden	16 433	95 954
	Medlemsavgift organisationer	10 705	7 140
	Övriga externa tjänster	28 391	13 972
	Övriga omkostnader	99 222	57 815
		378 734	462 824

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2013	2012
<i>BoRevision i Sverige AB</i>		
Revisionsuppdrag	23 218	21 601
	23 218	21 601

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 10 Arvoden och löner till styrelsen

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2013	2012
Arvoden till styrelsen	164 950	165 000
Övriga ersättningar	240	0
Arbetsgivaravgifter	48 432	46 327
	213 622	211 327

Not 11 Byggnader och mark

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde:		
Byggnad	140 897 555	140 897 555
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 897 555	140 897 555

Ack. avskrivningar byggnader

Ingående avskrivningar	-1 036 082	-666 006
Årets avskrivningar	-379 328	-370 076
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 415 410	-1 036 082

Förbättringsarbeten

Ingående anskaffningsvärde	3 672 141	1 991 990
Årets anskaffningsvärde/ Takomläggning	160 006	1 680 151
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 832 147	3 672 141

Ack. avskrivningar förbättringsarbeten

Ingående avskrivningar	-525 596	-326 397
Årets avskrivningar	-299 207	-199 199
Utgående ackumulerade avskrivningar	-824 803	-525 596

Pågående om- och tillbyggnad

Ingående anskaffningsvärde	235 375	160 006
Omföring till förbättringsarbeten	-235 375	0
Årets anskaffningsvärde	0	75 369
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	#SAKNAS!

Utgående planenligt restvärde	142 489 489	#SAKNAS!
--------------------------------------	--------------------	-----------------

Brf Pärongården i Enskededalen
769607-3795

Taxeringsvärden byggnader	86 330 000	86 655 000
Taxeringsvärden mark	52 957 000	46 037 000
	139 287 000	132 692 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	136 957 000	129 000 000
Lokaler	2 330 000	3 692 000
	139 287 000	132 692 000

Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2013	2012
--	-------------	-------------

Installationer

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	1 610 000	1 610 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 610 000	1 610 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-483 000	-322 000
Årets avskrivningar enligt plan	-161 000	-161 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-644 000	-483 000

Utgående planenligt restvärde	966 000	1 127 000
--------------------------------------	----------------	------------------

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
--	-------------	-------------

Kabel-TV/Datakommunikation	17 843	6 982
Försäkring	26 274	17 433
Arvode ekonomisk förvaltning	47 780	33 750
Arvode teknisk förvaltning	27 095	26 932
Arvode fastighetsskötsel	22 635	23 522
Städning	0	23 523
Snöröjning/Halkbekämpning	36 844	25 941
Tomträttsavgäld	130 000	130 000
Förutbetalt kostnad för bredband	39 449	10 859
Upplupet övrigt	0	10 937
Upplupna ränteintäkter	0	11 409
	347 920	321 288

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	107 985 000	1 200 600	109 185 600
Upplåtelseavgifter	7 117 820	1 131 416	8 249 236
Reserv framtida fastigh.underhåll	14 031	140 898 *	154 929
	115 116 851		117 589 765
Balanserat resultat	-2 756 578	-2 038 617	-4 795 195
Resultat föregående år	-1 897 719	1 897 719	0
Årets resultat	0	-1 232 762	-1 232 762
	-4 654 297		-6 027 957

* Avsättning enligt stämmobeslut
140 898
140 898

Not 15 Skulder till kreditinstitut

			2013	2012
Bank	%-sats	Omsättning		
SBAB	2,680%	2014-12-15	11 557 922	11 600 000
SBAB	2,680%	2014-12-15	11 600 000	11 600 000
SBAB	4,150%	2014-12-09	11 600 000	11 600 000
			34 757 922	34 800 000
Nästa års amortering			-22 561	0
			34 735 361	34 800 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2013	2012
Inre fond	289 860	491 244
Moms	13 660	13 622
Övriga kortfristiga skulder	76 875	0
	380 395	504 866

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Räntekostnader	0	0
El	26 465	30 384
Fjärrvärme	207 682	250 920
Sophämtning	128 626	0
Reparationer	0	57 150
Snöröjning	0	144 500
Revisionsarvode	23 000	22 000
	385 773	504 954

Stockholm den 8 / 5 2014

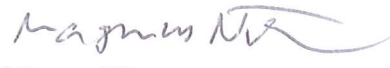

Lars Melin Falkenström
Ordförande


Zara Nasenius
Sekreterare


Sandra Forsman
Kassör

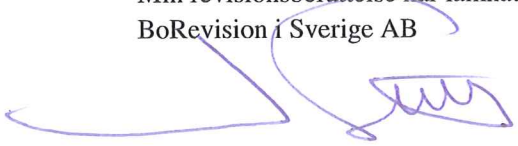

Agneta Åstrand
Ledamot


Anders Fredriksson
Ledamot


Magnus Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2014
BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelsen avviker
från standardutformningen.


Jörgen Götehed
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pärongården i Enskededalen, org.nr. 769607-3795

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pärongården i Enskededalen för år 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Bostadsrättsföreningen Pärongården i Enskededalen för år 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 av 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 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

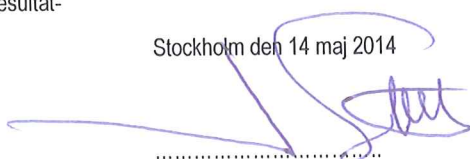
Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att föreningen för 2013 redovisar en förlust. Avgifterna skapar därmed inget överskott motsvarande den avsättning som enligt föreningens stadgar ska göras för framtida fastighetsunderhåll.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision har vid granskningen ersatt Niclas Wärenfledt som avgått som revisor.

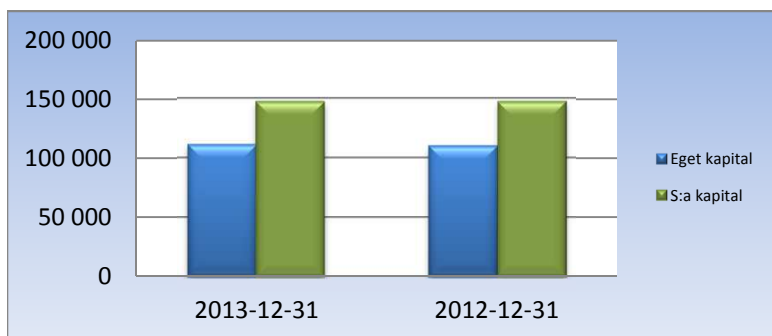
Stockholm den 14 maj 2014



Jörgen Götehed
BoRevision

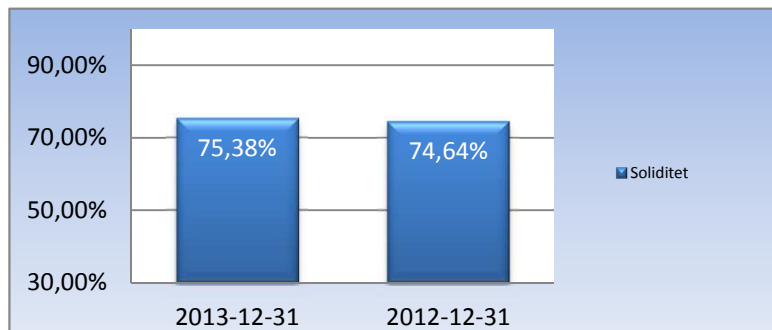
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

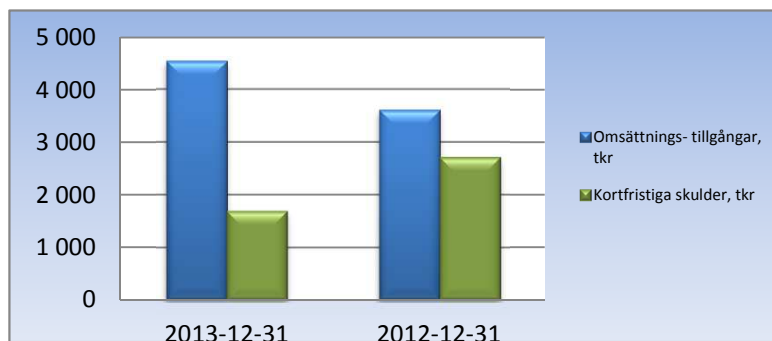


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

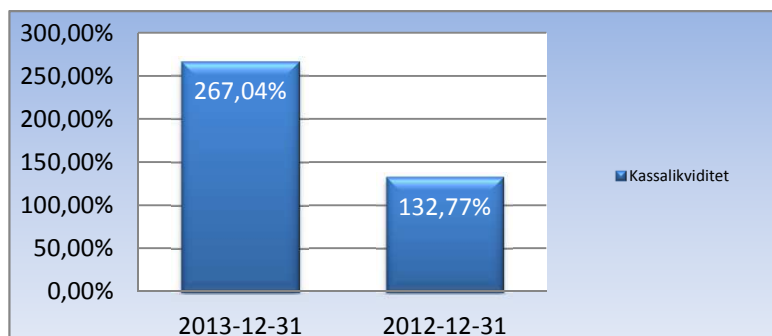


Kassalikviditet



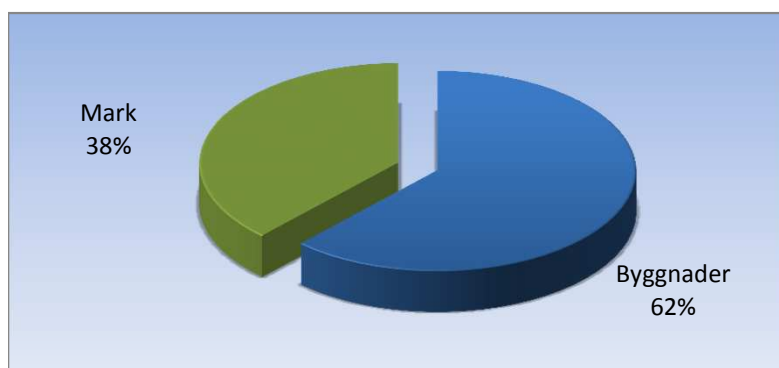
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

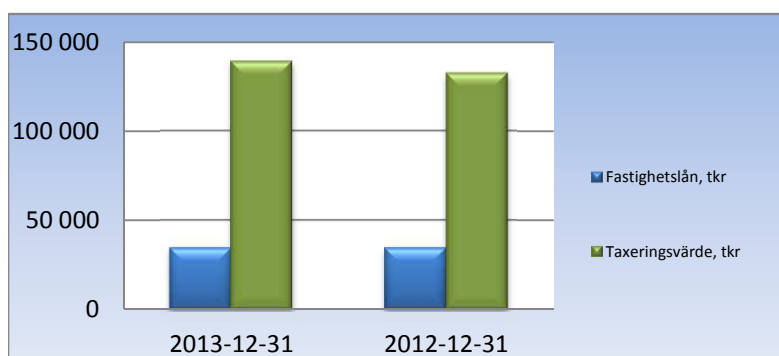
Taxeringsvärde



Kommentar

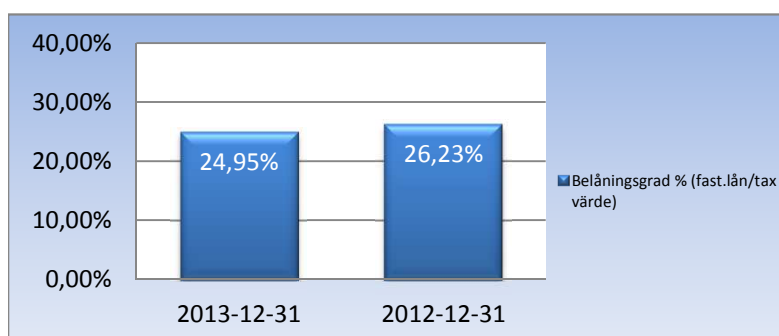
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

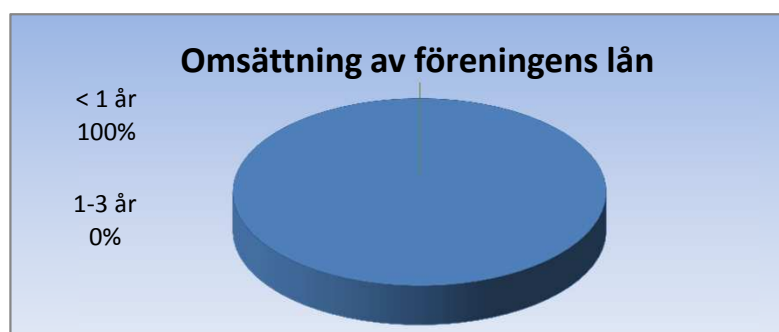


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

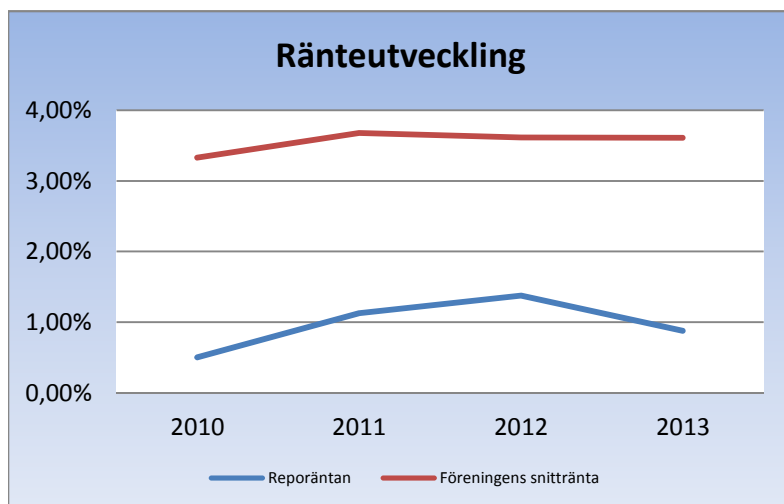


Kommentar

Lånens omsättningstid från 2013-12-31.

Årsredovisningen i bilder

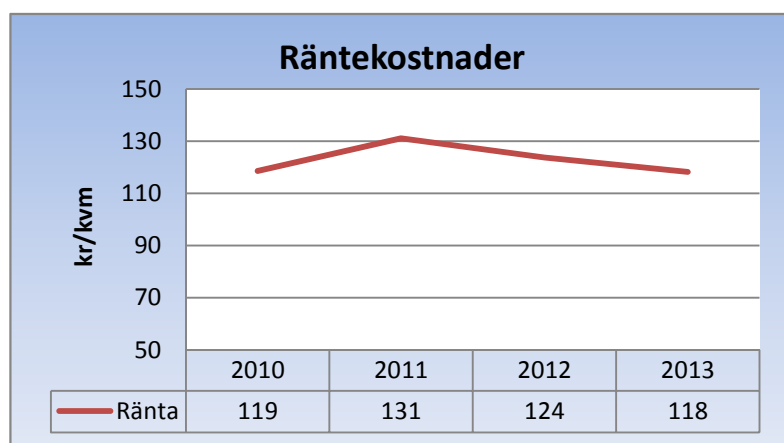
Ränteutveckling



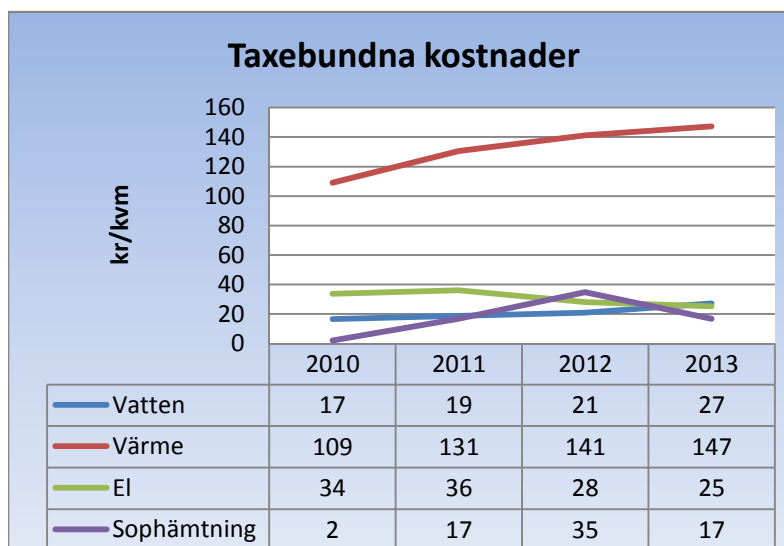
Kommentar

Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

Kostnadsutveckling



Kommentar

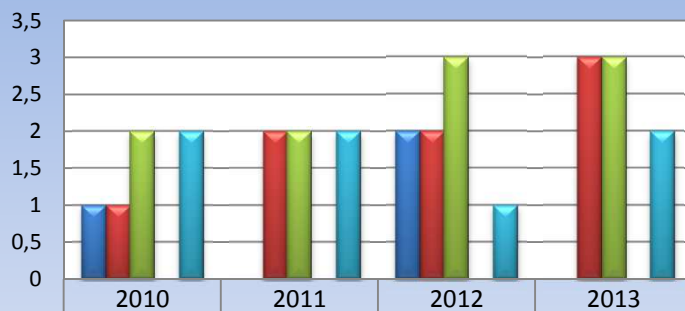


Kommentar

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse

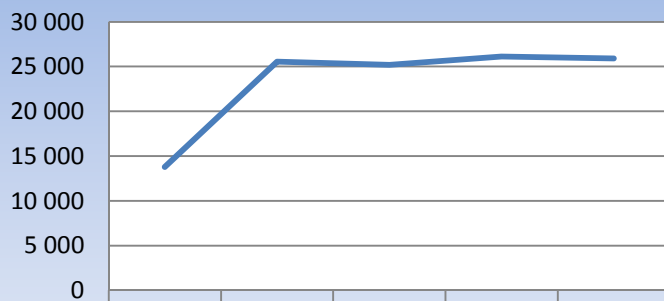
Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp



	2010	2011	2012	2013
2 rok	1	0	2	0
3 rok	1	2	2	3
4 rok	2	2	3	3
5 rok	0	0	0	0
6 rok	2	2	1	2

Kommentar

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



	Ek. Plan	2010	2011	2012	2013
kr/kvm	13 800	25 546	25 191	26 140	25 894

Kommentar

Ek. plan avser ursprungliga insatser.

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.

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

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

Likviditet, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

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.

Revisionberättelsen, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

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 utaga 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.

Egna anteckningar:

[illegible]

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