Brf Pärongården

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2014



BRF PÄRONGÅRDEN I ENSKEDEDALEN

Org. nr. 769607-3795

Årsredovisningen är framställd och tryckt av T & T Förvaltnings AB

Styrelsen för Brf Pärongården kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tid: **Söndagen den 24 maj 2015 kl. 19:00**
Plats: **Föreningslokalen (Grusåsgränd 158)**

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
Styrelsens proposition:
Beslut till nya stadgar (stadgeändring) i andra läsningen
§ 18 Stämmans avslutande

Efter stämmans avslutande ges möjlighet till frågor och diskussioner.

I högtidlig tradition bjuder föreningen på fika från kl. 18:30

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 - 9
• Resultaträkning	10
• Balansräkning	11 - 12
• Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	12
• Tilläggsupplysningar	13
• Upplysningar enskilda poster (noter)	13 - 19
• Underskrifter	19
• Revisionsberättelse	20
• Årsredovisningen i bilder	21 - 24
• Ordlista	25
• Egna anteckningar	26 - 27
• Fullmakt för ombud	28

Brf Pärongården i Enskededalen
769607-3795

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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 fastigheten:	Dalen 16 i Stockholm
Adress:	Grusåsgränd 141-185, 134-164 i Enskededalen.

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2014

Ordinarie:		*Suppleanter:*
Lars Melin Falkenström	Ordförande	Kerstin Göransson
Sandra Forsman	Kassör	Mikael Karlsson
Zara Nasenius	Sekreterare	Svante Lindholm
Agneta Åstrand	Ledamot	
Anders Fredriksson	Ledamot	
Magnus Nilsson	Ledamot	

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2014

Ordinarie:

Lars Melin Falkenström	Ordförande
Anders Fredriksson	Vice ordförande/kassör
Agneta Åstrand	Sekreterare
Magnus Nilsson	Ledamot
Mikael Karlsson	Ledamot
Svante Lindholm	Ledamot

Firmatecknare:
Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer
Ordinarie:
BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Mia Sörensson	Sammankallande
Josefina Lindberg	

Brf Pärongården i Enskededalen
769607-3795

Ordinarie föreningsstämman hölls den 25 maj 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 10 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

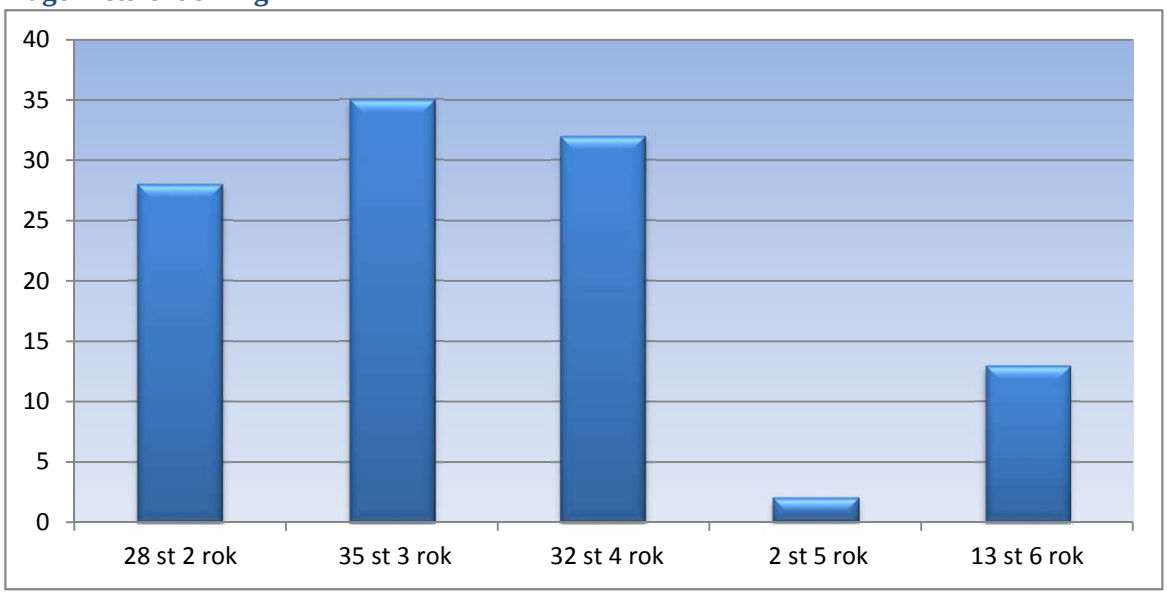
Fastighetsbeteckning: Dalen 16 i Stockholm

Nybyggnadsår och värdeår är 1980.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	139 287 000	139 287 000
Varav byggnader:	86 330 000	86 330 000
Varav mark:	52 957 000	52 957 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Vardia i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Lägenhetsfördelning



Föreningens fastighet har 110 stycken lägenheter varav 87 stycken är upplåtna med bostadsrätt, 23 stycken är upplåtna med hyresrätt. Föreningen har också lokaler.

Brf Pärongården i Enskededalen
769607-3795

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	R.A Trädgård & Markservice AB
Snöröjning	R.A Trädgård & Markservice AB
Hissavtal	I.T.K. AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband	Banhof
El	Fortum Markets AB/ Dala Kraft AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Aktiv Transport i Stockholm/ Svenska Bostäder AB
Lägenhetsförteckning	T&T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB

Föreningens ekonomi

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats. Med de nya reglerna enligt K2 har detta blivit svårare för föreningens intressenter (eftersom avskrivningskostnaderna har ökat markant). Nedan försöker vi att förklara detta på ett mer lättförståeligt sätt.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Driftkostnader är kostnader som kan härröras till förenings drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader består dels av räntor från föreningens lån, dels av löpande amorteringar.

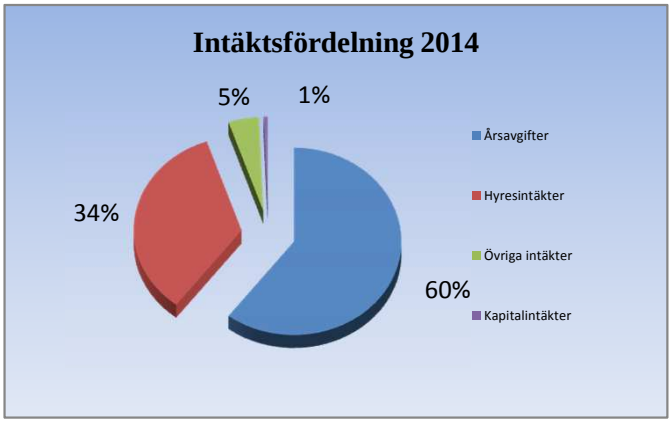
Slitagekostnader är den del av kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. Dessa beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll.

I denna beräkning ingår inte avskrivningskostnader då det slitage avskrivningarna ska motsvara redan tas hänsyn till genom slitagekostnader.

Utfall, tkr	2014	2013
Intäkter	6 812 836	6 503 819
Driftkostnader	-6 501 952	-5 353 486
Kapitalkostnader	-1 067 611	-1 274 324
Slitagekostnader	-1 338 805	-140 898
	-2 095 532	**-264 889**

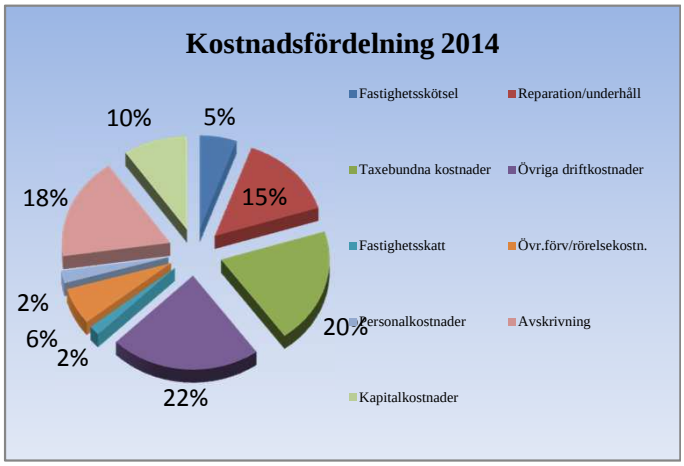
Brf Pärongården i Enskededalen
769607-3795

Inga årsavgifter har förändrats under året.
Fler skador än beräknat har kostat mer än beräknat.
Renovering av hyresrätter har också varit en större utgift än beräknat.
Ändrade avskrivningsregler har givit ökad kostnad
Samtliga lån ombundna till betydligt lägre räntor.
Vi har kvar SBAB som långivare, men har förhandlat ner räntekostnaderna avsevärt, vilket minskar räntekostnaden med ca 1 mkr för 2015.
Resultatet för 2014 beror i hög grad på ändrade avskrivningsregler samt ett stort antal skador och renoveringar.



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	4 138
Hyresintäkter	2 359
Övriga intäkter	316
Kapitalintäkter	44
Summa	**6 857**

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	583
Reparation/underhåll	1 560
Taxebundna kostnader	2 118
Övriga driftkostnader	2 392
Fastighetsskatt	176
Övr.förv/rörelsekostn.	672
Personalkostnader	233
Avskrivning	1 879
Kapitalkostnader	1 024
Summa	**10 638**



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Den nedre delen av fasaden har målats om för att fräscha upp fastigheten.
Samtliga fasadarmaturer utbytta till energisnålare och modernare variant.
Ett flertal hyresrättsrenoveringar samt åtgärdade skador pga fukt- och vattenläckor.

Underhållsarbeten under 2015

Två av föreningens sex hissar planeras att bytas ut under 2015.
Fortsatt arbete med att renovera upp hyresrätter i behov av upprustning.
OVK-besiktning av samtliga lägenheter.

Föreningens underhållsplan uppdaterades år 2014 (20 års plan) och styrelsen gör en årlig genomgång. Avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll ska enligt stadgar ske med lägst 0,1 % av taxeringsvärde. Enligt underhållsplanen krävs en avsättning med 1 338 805 kr. Årets förslag till avsättning finns under resultatdisposition.

Medlemsinformation

Under året har 10 (f.å 9) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2014 var 145 (f.å 142). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

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.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	6 813	6 504	6 274	6 330	5 670
Resultat efter fin. poster, tkr	-3 782	-1 233	-1 898	-1 316	-1 427
Balansomslutning, tkr	148 353	147 998	147 985	149 607	145 344
Soliditet, %	76%	75%	75%	73%	72%
Kassalikviditet, %	409%	267%	133%	221%	76%
Snittränta, %	2,95%	3,61%	3,62%	3,68%	3,33%
Årsavgift, kr/kvm boyta	520	520	488	488	488
Lån, kr/kvm boyta	3 503	3 519	3 526	3 829	3 830
Ränta, kr/kvm boyta	104	127	133	141	128
Värme, kr/kvm	134	147	141	131	109
El, kr/kvm	23	25	28	36	34
Vatten, kr/kvm	26	27	21	19	17

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-6 168 855
årets förlust	-3 781 775
	-9 950 631
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	139 287
till fond för yttre underhåll avsätts utöver stadgar	1 199 518
från fond för yttre underhåll ianspråktages	-1 233 824
i ny räkning överföres	-10 055 612
	-9 950 631

Avsättning för yttre underhåll utöver stadgar föreslås ske enligt aktuell underhållsplan.

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

Brf Pärongården i Enskededalen
769607-3795

R E S U L T A T R Ä K N I N G A R

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	6 497 330	6 471 898
Övriga rörelseintäkter	2	315 506	31 921
Summa rörelseintäkter mm		**6 812 836**	**6 503 819**
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-583 065	-557 141
Reparationer	4	-326 436	-365 014
Underhåll	5	-1 233 824	-311 315
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-2 118 297	-2 298 150
Övriga driftkostnader	7	-2 392 032	-1 384 426
Fastighetsskatt	8	-176 310	-156 400
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-672 410	-378 734
Personalkostnader	10	-233 401	-213 622
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	11	-1 878 858	-839 535
Summa rörelsekostnader		**-9 614 634**	**-6 504 335**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		43 818	22 575
Räntekostnader		-1 023 795	-1 254 821
Resultat efter finansiella poster		**-3 781 775**	**-1 232 762**
Årets resultat		**-3 781 775**	**-1 232 762**

B A L A N S R Ä K N I N G A R	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	140 781 306	142 489 489
Maskiner, inventarier och installationer	12	843 700	966 000
		141 625 006	**143 455 489**
Summa anläggningstillgångar		**141 625 006**	**143 455 489**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		68 112	45 512
Skattefordringar		52 506	40 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	349 648	347 920
		470 266	**433 970**
Kassa och bank	14	6 257 520	4 108 903
Summa omsättningstillgångar		**6 727 786**	**4 542 873**
SUMMA TILLGÅNGAR		**148 352 792**	**147 998 362**

B A L A N S R Ä K N I N G A R	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		110 896 800	109 185 600
Upplåtelseavgifter		10 888 036	8 249 236
Fond för yttre underhåll		295 827	154 929
Summa bundet eget kapital		**122 080 663**	**117 589 765**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 168 855	-4 795 195
Årets resultat		-3 781 775	-1 232 762
Summa fritt eget kapital		**-9 950 631**	**-6 027 958**
Summa eget kapital		**112 130 032**	**111 561 807**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	34 578 220	34 735 361
Summa långfristiga skulder		**34 578 220**	**34 735 361**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		288 151	344 993
Övriga kortfristiga skulder		384 982	402 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	971 407	953 245
Summa kortfristiga skulder		**1 644 540**	**1 701 194**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**148 352 792**	**147 998 362**

Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	58 000 000	58 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

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

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader och förbättringsarbeten	1,18%	0,47%
Installationer	10%	10%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av reserv för framtida fastighetsunderhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:
Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

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	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	4 138 040	4 049 601
	Hyresintäkter bostäder	1 871 666	1 934 673
	Hyresintäkter lokaler	487 624	487 624
		6 497 330	**6 471 898**

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2014	2013
	El	3 630	500
	Bredband	6 400	0
	Övriga fasta intäkter	5 166	5 496
	Gemensamhetslokal	25 000	0
	Överlåtelse- & pantavgifter	14 661	24 315
	Fakturerade kostnader	1 320	1 610
	Försäkringsersättning	259 329	0
		315 506	**31 921**

Not 3	Fastighetsskötsel	2014	2013
	Fastighetsskötsel enligt avtal	92 601	92 880
	Städ	112 298	93 797
	Städ,extra	9 968	0
	Besiktningskostnader	34 525	37 433
	Bevakningskostnader	8 767	10 466
	Markskötsel	155 505	168 485
	Snöröjning/Halkbekämpning	150 283	127 690
	Förbrukningsmaterial	19 118	26 390
		583 065	**557 141**

Not 4	Reparationskostnader	2014	2013
	Reparation byggnader	80 616	184 975
	Reparation hiss	136 763	33 349
	Reparation lokaler	2 527	15 913
	Reparation installationer	75 312	45 759
	Reparation värmeinstallationer	22 931	57 830
	Reparation markanläggningar	8 287	20 984
	Repartion övrigt	0	6 204
		326 436	**365 014**

Not 5	Underhållskostnader	2014	2013
	Underhåll gemens. utrymme	984 399	275 174
	Underhåll installationer	209 425	31 228
	Underhåll VA/sanitet	40 000	4 913
		1 233 824	**311 315**

Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2014	2013
	El	239 317	268 037
	Fjärrvärme	1 424 984	1 562 919
	Vatten	274 526	288 954
	Sophämtning	179 470	178 240
		2 118 297	**2 298 150**

Not 7	Övriga driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsförsäkringar	152 549	190 954
	Självrisk/Skador	1 313 008	386 182
	Tomträttsavgäld	520 000	520 000
	Förvaltningsarvode,tekniskt	108 380	107 390
	Förvaltningsarvode,tekniskt extra	67 492	44 386
	Tv/Bredband	230 603	135 514
		2 392 032	**1 384 426**

Not 8	Fastighetsskatt	2014	2013
	Fastighetsskatt bostäder	143 440	133 100
	Fastighetsskatt lokaler	32 870	23 300
		176 310	**156 400**

Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2014	2013
	Förbrukningsmaterial	14 175	4 011
	Telekommunikation	4 710	7 174
	Pantsättningar och överlåtelser	22 625	22 317
	Indrivningskostnader	19 806	5 975
	Förlust hyres- & avgiftsfordringar	0	-100
	Revisionsarvode	22 835	23 218
	Arvode ekonomisk förvaltning	155 831	138 499
	Konsultarvoden	16 519	16 433
	Medlemsavgift organisationer	10 965	10 705
	Övriga externa tjänster	9 863	28 391
	Övriga omkostnader	395 081	122 111
		672 410	**378 734**

	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2014	2013
	BoRevision i Sverige AB		
	Revisionsuppdrag	22 835	23 218
		22 835	**23 218**

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	**Anställda och personalkostnader**		**2014**	**2013**
	Löner, ersättningar och sociala kostnader			
	Arvoden till styrelsen		177 600	164 950
	Övriga ersättningar		0	240
	Arbetsgivaravgifter		55 801	48 432
			233 401	**213 622**
	Medeltal anställda	Män	0	0
		Kvinnor	0	0

Not 11	**Byggnader och mark**	**2014**	**2013**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	144 729 702	144 569 696
	Årets anskaffningsvärde	0	160 006
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**144 729 702**	**144 729 702**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-2 240 213	-1 561 678
	Årets avskrivningar	-1 708 183	-678 535
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 948 396**	**-2 240 213**
	Utgående planenligt restvärde	**140 781 306**	**142 489 489**
	Taxeringsvärden byggnader	86 330 000	86 330 000
	Taxeringsvärden mark	52 957 000	52 957 000
		139 287 000	**139 287 000**

Not 12	**Maskiner, inventarier och installationer**	**2014**	**2013**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	1 610 000	1 610 000
	Årets anskaffningsvärde	48 375	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 658 375**	**1 610 000**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-644 000	-483 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-170 675	-161 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-814 675**	**-644 000**
	Utgående planenligt restvärde	**843 700**	**966 000**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014	2013
	Tv	17 810	17 843
	Bredband	39 391	39 449
	Försäkring	24 304	26 274
	Förvaltningsarvode	96 157	97 510
	Markskötsel	32 696	0
	Tomterättsavgäld	130 000	130 000
	Snöröjning/Halkbekämpning	0	36 844
	Upplupen medlemsavgift	7 490	0
	Förutbetalt övrigt	1 800	0
		349 648	**347 920**

Not 14	Likvida medel	2014	2013
	Den löpande verksamheten		
	Resultat efter finansiella poster	-3 781 774	-1 232 763
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	1 878 858	839 535
	förändringar av rörelsekapital	**-1 902 916**	**-393 228**
	Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
	Förändring av kortfristiga fordringar	-36 296	-52 340
	Förändring av kortfristiga skulder	-110 631	-842 607
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-2 049 843**	**-1 288 176**
	Investeringsverksamheten		
	Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-48 375	-126 013
	Utbetalning inrefond	-15 531	0
	Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-63 906**	**-126 014**
	Finansieringsverksamheten		
	Amorteringar	-87 634	-42 078
	Insatser och upplåtelser	4 350 000	2 332 016
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**4 262 366**	**2 289 938**
	Årets kassaflöde	**2 148 617**	**875 748**
	Likvida medel vid årets början	4 108 903	3 233 155
	Likvida medel vid årets slut	**6 257 520**	**4 108 903**

Not 15 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för-ändringar		Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	109 185 600	1 711 200		110 896 800
Upplåtelseavgifter	8 249 236	2 638 800		10 888 036
Fond för yttre underhåll	154 929	140 898	*	295 827
Balanserat resultat	-4 795 195	-1 373 660		-6 168 855
Resultat föregående år	-1 232 762	1 232 762		0
Årets resultat	0	-3 781 775		-3 781 775

* Avsättning enligt stämmobeslut 140 898

140 898

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Bank	%-sats	Villkorsändring	2014	2013
SBAB	1,14%	2015-12-15	11 557 922	11 600 000
SBAB	1,54%	2018-12-13	11 512 366	11 557 922
SBAB	1,14%	2015-12-09	11 600 000	11 600 000
Nästa års amortering			-92 068	-22 561
			34 578 220	**34 735 361**

Brf Pärongården i Enskededalen
769607-3795

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014	2013
Förskottsbetalda avgifter och hyror	564 862	567 472
Revisionsarvode	23 000	23 000
Fjärrvärme	218 528	207 682
El	22 186	26 465
Städning	8 627	0
Sophämtning	134 204	128 626
	971 407	**953 245**

Stockholm den 4/5 2015

Lars Melin Falkenström
Ordförande

Anders Fredriksson
Vice ordförande/kassör

Agneta Åstrand
Sekreterare

Mikael Karlsson
Ledamot

Svante Lindholm
Ledamot

Magnus Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2015 -05-05

Revisionsberättelsen avviker från standardutformningen.

BoRevision i Sverige AB Ola Tranå

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 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 föreningens 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 förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pärongården i Enskededalen för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 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 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.

Upplysningar av särskild betydelse

Utan att det påverkar mitt uttalande ovan vill jag framföra följande. Föreningen redovisar förlust för år 2014 samt även budgeterat med förlust för år 2015. Avgiftsuttaget uppfyller därmed inte stadgeenliga kravet på täckning av kostnader och utrymme för framtida underhållsavsättningar.

Stockholm den 8 maj 2015

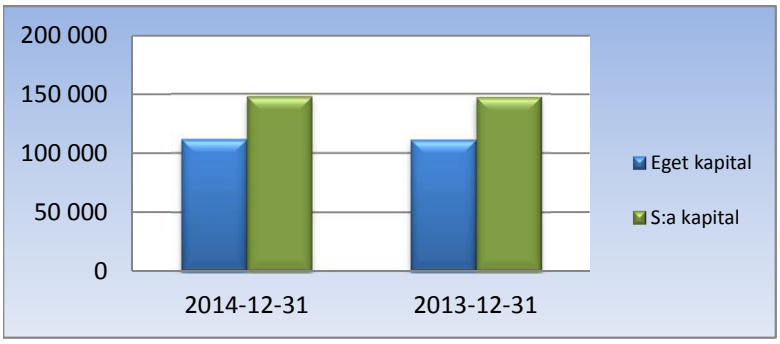


Ola Tranè
BoRevision AB

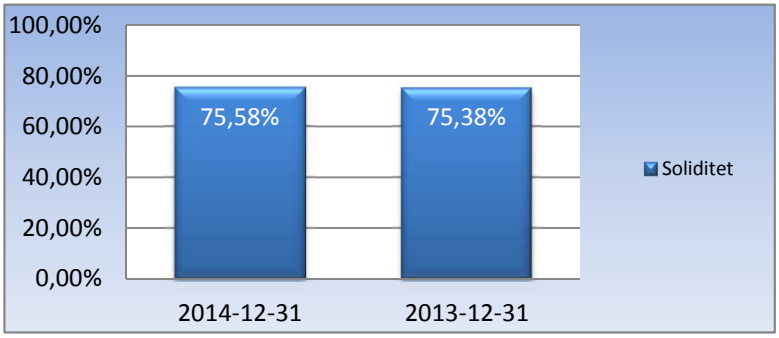
Brf Pärongården i Enskededalen
769607-3795

Årsredovisningen i bilder

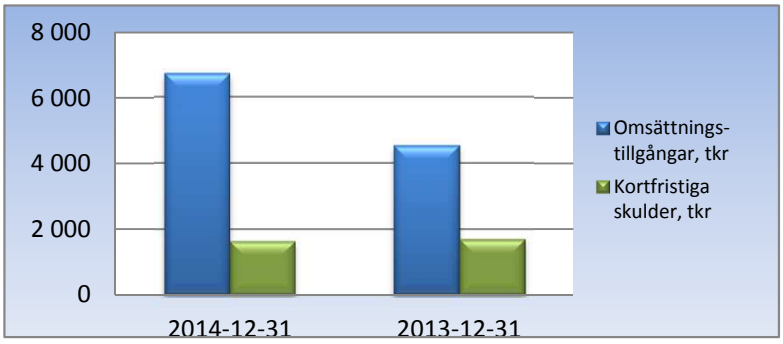
Soliditet



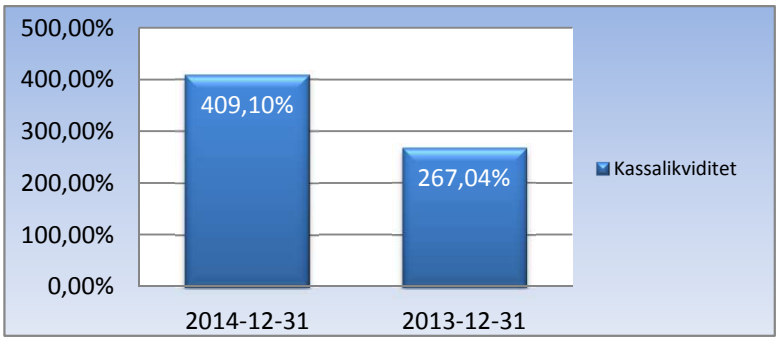
Kommentar
God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.



Kassalikviditet

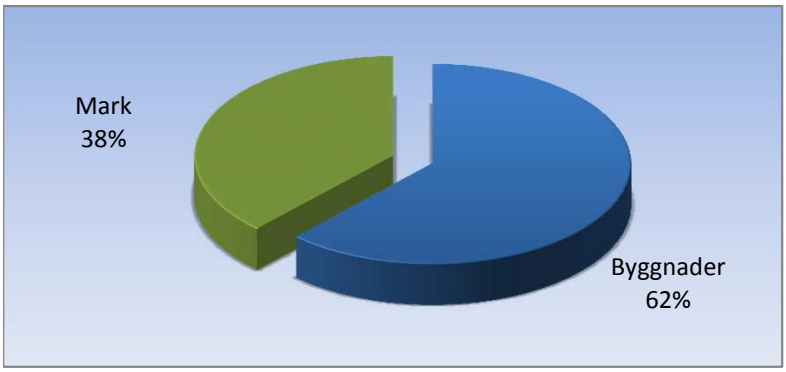


Kommentar
God kassalikviditet är > 115%.



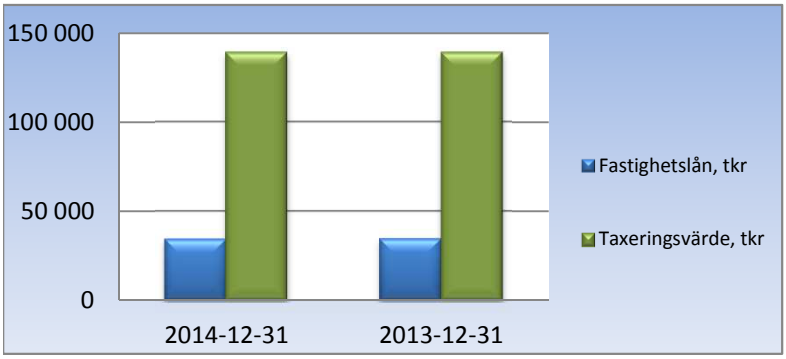
Årsredovisningen i bilder

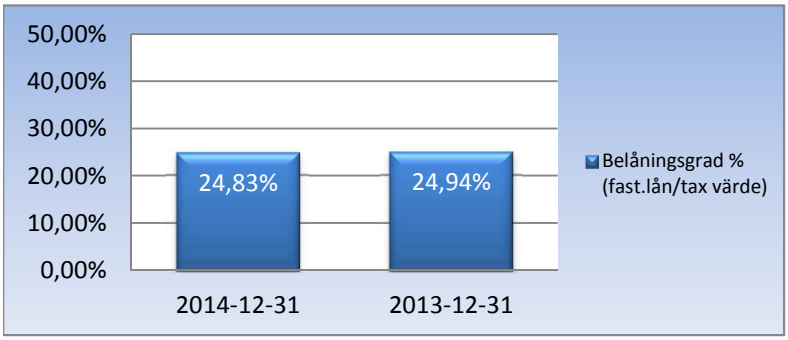
Taxeringsvärde



Kommentar
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

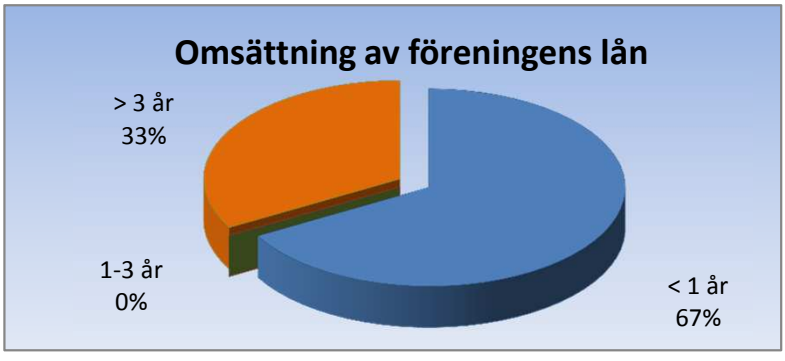
Belåningsgrad





Kommentar
Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.

Låneportfölj

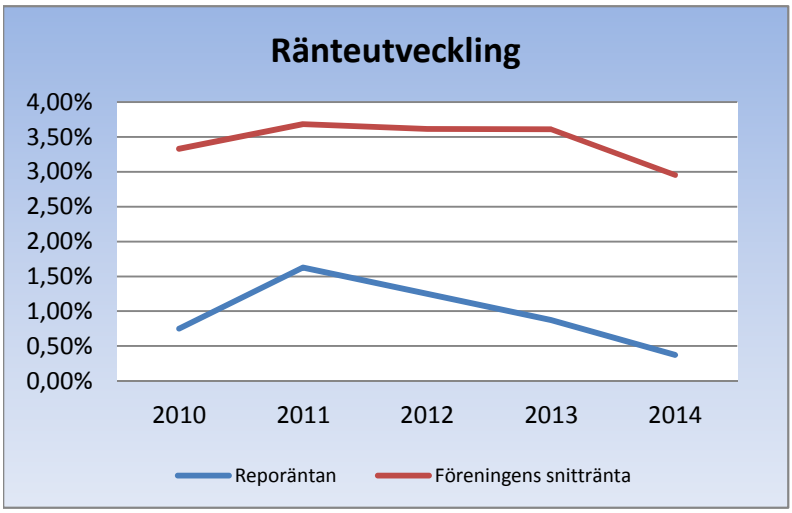


Kommentar
Lånens omsättningtid från 2014-12-31.

Brf Pärongården i Enskededalen
769607-3795

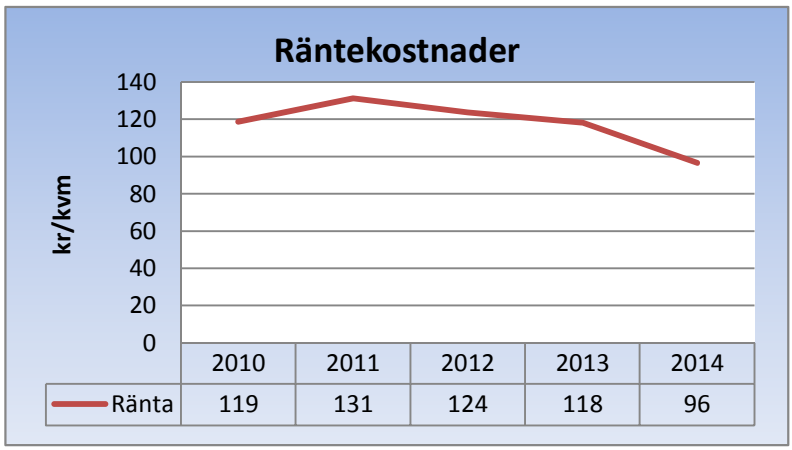
Årsredovisningen i bilder

Ränteutveckling

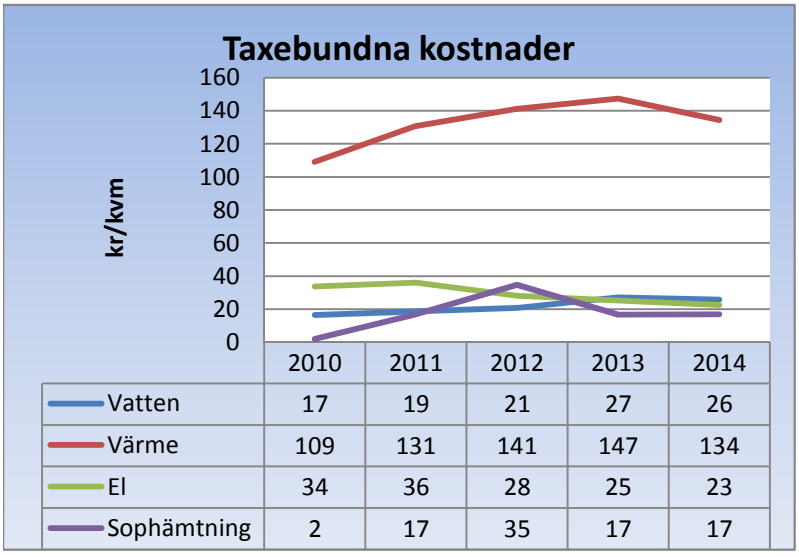


Kommentar
Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

Kostnadsutveckling



Kommentar

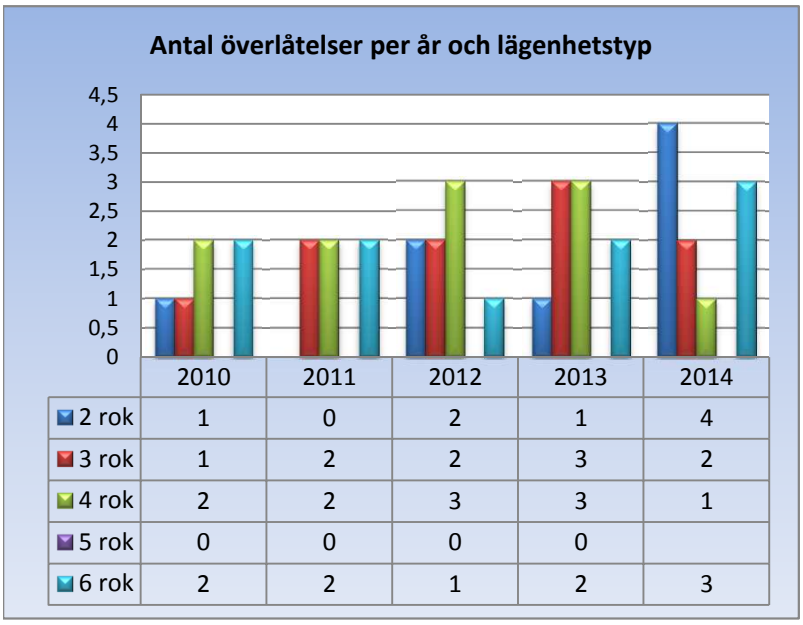


Kommentar

Brf Pärongården i Enskededalen
769607-3795

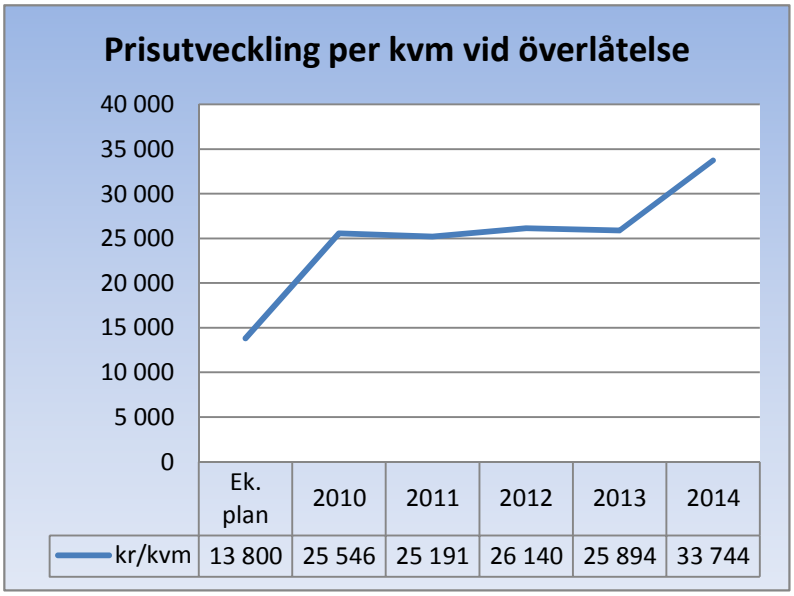
Årsredovisningen i bilder

Överlåtelser



	2010	2011	2012	2013	2014
2 rok	1	0	2	1	4
3 rok	1	2	2	3	2
4 rok	2	2	3	3	1
5 rok	0	0	0	0	
6 rok	2	2	1	2	3

Kommentar
I diagramet är endast överlåtelser till utomstående medtaget.



	Ek. plan	2010	2011	2012	2013	2014
kr/kvm	13 800	25 546	25 191	26 140	25 894	33 744

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. Förvaltnings-berättelsen 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 likvid-konton. 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 panter*,** 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 kapital-skuld och pantbrevets värde.

Egna anteckningar:

Egna anteckningar:

Fullmakt för ombud

På föreningensstämman 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)