

# Årsredovisning 2020

## BRF Pärongården i Enskededalen



BRF Pärongården i Enskededalen  
Org.nr: 769607-3795

*[Handwritten signature]*  
S. H.

*[Handwritten signature]*  
Anders Andersson

*[Handwritten signature]*  
J.S.

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| Förvaltningsberättelse                   | 1         |
| Förändring av likvida medel              | 5         |
| Flerårsöversikt                          | 6         |
| Resultatdisposition                      | 6         |
| <b>Ekonomi</b>                           | <b>7</b>  |
| Resultaträkning                          | 7         |
| Balansräkning - Tillgångar               | 8         |
| Balansräkning - Eget kapital och skulder | 9         |
| Noter                                    | 10        |
| Underskrifter                            | 14        |
| <b>Revisionsberättelse</b>               | <b>15</b> |

The bottom of the page features several handwritten marks. On the left is a large, stylized black signature. Below it are blue initials 'AM' and a blue checkmark. To the right of these is a blue arrow pointing left towards the 'AM' initials. Further right are the initials 'OF' in black and 'R.S.' in black.

Styrelsen för BRF Pärongården i Enskededalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera och ansvara för underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Genom medlemmarnas avgifter finansieras kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll kan medföra att nya lån behövs.

Föreningen verkar enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på vilka åtgärder inom underhåll som genomförs. Förändringen av föreningens likvida medel redogörs under avsnittet Förändring av likvida medel.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2033. Under 2020 har planen setts över och uppdaterats.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningen storlek se fondnoten. En större amortering om 7 Mkr på föreningens lån skedde under slutet av 2020 och sker enligt plan. För mer information se fondnoten.

Årsavgifterna planeras vara orörda under åtminstone större delen av år 2021. Styrelsens arbetar för närvarande med en långsiktig likviditetsanalys för att se över hur avgifterna kan behöva regleras över tid.

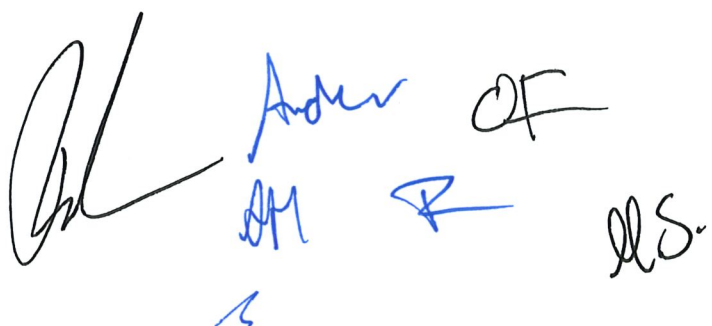
#### Föreningens ändamål

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-24. Föreningen nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-04 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-14.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229) och är därmed en äkta bostadsföreningen.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Dalens samfällighetsföreningen, 717917-5612. Föreningens andel är 5,7 procent och samfälligheten förvaltar gemensamma utrymmen.



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones to the right.

**Styrelsen som tillträdde maj 2020**

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Mikael Salo               | Ordförande och ledamot |
| Ann Hansen                | Kassör och ledamot     |
| Maria Sundin              | Ledamot                |
| Oskar Frölin              | Ledamot                |
| Andreas Nilsson           | Ledamot                |
| Robert Bratsberg Karlsson | Ledamot                |
| Tobias Cornvik            | Ledamot                |
| Nadia Periera             | Suppleant              |
| Elin Ströberg             | Suppleant              |

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda möten.

**Valberedning**

Lisa Holmgren  
Josefina Liljeberg

**Revisor**

Ola Trané

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2020 kl 19.00

**Fastighetsfakta**

Fastighetsbeteckning: Dalen 16

Förvärv: 2010

Säte: Stockholm

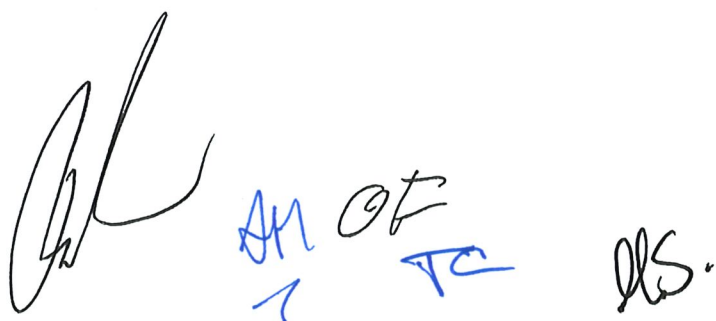
Fastigheten är upplåten med tomträtt. Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker sedan 2019 med bergvärme och fjärrvärme som spets.

Värdeåret: 1980

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbesked 10610 kvm varav 9870 kvm utgör lägenhetsyta och 740 lokalyta.



### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 110 lägenheter varav 17 är hyresrätter, samt två lokaler med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

1 rok: 0  
2 rok: 28  
3 rok: 35  
4 rok: 32  
5 rok: 2  
>5 rok: 13

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum  
Festlokal  
Snickarrum  
Trädgårdsförråd

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014, uppdaterades 2019 och sträcker sig fram till 2033.

Sedan 2019 är Storholmen både ekonomisk och teknisk förvaltare.

Prioritet för den nya styrelsen som tillträdde maj 2020 har varit att få överblick och kontroll över underhållsbehov av stammar och därtill även en bild av de ekonomiska prioriteringarna som behöver göras under året.

Under 2019 installerades bergvärme i fastigheten vilket ger en betydande större kostnadsbesparing.

Under 2020 gjordes vissa investeringar och insatser för att trimma in värmesystemet.

Bergvärmeinvesteringen som helhet beräknas vara återbetald inom ca sex år mot bakgrund av de besparingar som görs.

Under 2020 drabbades föreningen av tre större vattenläckor vilket föranlett undersökning av stammarnas skick och behov av underhåll.

Underhållsplanen har uppdaterats under året och fastighetsrelaterade projekt som genomförts under året är bland annat: OVK-åtgärder (obligatorisk ventilationskontroll) samt trygghetsbesiktning med tillhörande åtgärder.

Inför 2021 planeras och budgeteras ytterligare upprustning av gården, renovering av takfönster i låghus, underhåll av stammar, upprustning av gemensam föreningslokal samt eventuell relining.

Handwritten signatures and initials in blue ink. From left to right: a large stylized signature, the initials '3 AM', a signature that appears to be 'Aadun', the initials 'OIR', and the initials 'lls.'.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

#### Avtal

Teknisk förvaltning  
Fastighetsskötsel  
Ekonomisk förvaltning  
Städning  
Markskötsel  
Snöröjning  
Hissavtal  
Bredband  
El  
Värme  
Vatten  
Kabel-TV

#### Leverantör

Storholmen Förvaltning  
Storholmen Förvaltning  
Storholmen Förvaltning  
Gröna städhjälp  
Tingvalla Mark AB  
Tingvalla Mark AB  
ITK AB  
Stockholms stadsnät AB  
Ellevio  
Fortum värme  
Stockholm vatten  
Comhem

### Övrig information

Under 2020 ombildades och sålde föreningen två lägenheter vilket möjliggjorde en amortering på föreningens lån.

Ytterligare minst tre ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt kommer att ske under 2021 då hyresavtal sagts upp.

A collection of handwritten signatures and initials in blue ink. On the left is a large, stylized signature. Below it are several smaller initials: 'J', 'AM', 'OF', 'R', and 'LS.'.

| Förändring av likvida medel                    | 2020              | 2019              |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Likvida medel vid årets början                 | 12 132 286        | 12 847 060        |
| <b>Inbetalningar</b>                           |                   |                   |
| Rörelseintäkter                                | 7 311 914         | 7 336 625         |
| Finansiella intäkter                           | 2 233             | 2 353             |
| Ökning av kortfristiga skulder                 | 0                 | 433 001           |
| Upplåtelse av bostadsrätt                      | 2 785 000         | 3 510 000         |
|                                                | <b>10 099 147</b> | <b>11 281 979</b> |
| <b>Utbetalningar</b>                           |                   |                   |
| Rörelsekostnader exklusive avskrivningar       | 7 857 482         | 11 651 501        |
| Finansiella kostnader                          | 256 218           | 274 564           |
| Ökning av kortfristiga fordringar              | 43 229            | 8 188             |
| Minskning av långfristiga skulder/amorteringar | 7 062 500         | 62 500            |
| Minskning av kortfristiga skulder              | 494 393           | 0                 |
|                                                | <b>15 952 322</b> | <b>11 996 753</b> |
| Likvida medel vid årets slut                   | <b>6 517 611</b>  | <b>12 132 286</b> |
| Årets förändring av likvida medel              | <b>-5 614 675</b> | <b>-714 774</b>   |

el.S.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>               | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|--------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                            | 7 311       | 7 337       | 7 165       | 7 290       | 7 221       |
| Resultat efter finansiella poster          | -2 516      | -6 464      | -3 340      | -2 772      | -7 303      |
| Soliditet (%)                              | 73          | 69          | 70          | 75          | 74          |
| Kassalikviditet exkl kortfrist del lån (%) | 482         | 647         | 881         | 0           | 0           |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)         | 566         | 555         | 561         | 569         | 559         |
| Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)               | 1 133       | 1 150       | 1 056       | 1 045       | 1 057       |
| Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)               | 4 427       | 5 236       | 5 296       | 4 237       | 4 244       |
| Lån/kvm totalyta (kr)                      | 3 422       | 4 087       | 4 097       | 0           | 0           |
| Elkostnad/kvm totalyta (kr)                | 49          | 46          | 29          | 22          | 19          |
| Värmekostnad/kvm totalyta (kr)             | 44          | 84          | 136         | 116         | 106         |
| Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)            | 36          | 32          | 34          | 32          | 31          |
| Räntekostnad/kvm totalyta (kr)             | 24          | 26          | 25          | 24          | 23          |
| Skuldränta (%)                             | 0,68        | 0,63        | 0,61        | 0,00        | 0,00        |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 201 kvm bostadsrättsyta och 2 409 kvm hyresrättsyta vilket blir 10 610 kvm totalyta.

#### Förändring av eget kapital

|                                                | Inbetalda<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                        | 114 733 200           | 18 758 875            | 1 071 040                   | -28 590 888            | -6 464 239        | 99 507 988        |
| Avsättning till fond för<br>yttre underhåll    |                       |                       | 1 071 040                   | -1 071 040             |                   | 0                 |
| lanspråktagande av fond<br>för yttre underhåll |                       |                       | -1 071 040                  | 1 071 040              |                   | 0                 |
| Upplåtelse lägenhet                            | 883 200               | 1 901 800             |                             |                        |                   | 2 785 000         |
| Disposition av föregående<br>års resultat:     |                       |                       |                             | -6 464 239             | 6 464 239         | 0                 |
| Årets resultat                                 |                       |                       |                             |                        | -2 515 706        | -2 515 706        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                 | <b>115 616 400</b>    | <b>20 660 675</b>     | <b>1 071 040</b>            | <b>-35 055 127</b>     | <b>-2 515 706</b> | <b>99 777 282</b> |

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -35 055 127        |
| Årets resultat      | -2 515 706         |
|                     | <b>-37 570 833</b> |

Behandlas så att

|                                                      |                    |
|------------------------------------------------------|--------------------|
| Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll | 1 923 000          |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll          | -1 923 000         |
| I ny räkning överföres                               | -37 570 833        |
|                                                      | <b>-37 570 833</b> |

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











## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 7 311 154                 | 7 336 625                 |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3   | 760                       | 0                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>7 311 914</b>          | <b>7 336 625</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Driftkostnader                                    | 4   | -6 416 288                | -10 598 131               |
| Övriga externa kostnader                          | 5   | -1 192 548                | -811 188                  |
| Personalkostnader                                 | 6   | -248 646                  | -242 182                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -1 716 153                | -1 877 152                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-9 573 635</b>         | <b>-13 528 653</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-2 261 721</b>         | <b>-6 192 028</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 2 233                     | 2 353                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -256 218                  | -274 564                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-253 985</b>           | <b>-272 211</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-2 515 706</b>         | <b>-6 464 239</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-2 515 706</b>         | <b>-6 464 239</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-2 515 706</b>         | <b>-6 464 239</b>         |



## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                               |   |                    |                    |
|-----------------------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark                            | 7 | 130 532 208        | 132 240 391        |
| Maskiner och inventarier                      | 8 | 39 848             | 47 818             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>130 572 056</b> | <b>132 288 209</b> |

Summa anläggningstillgångar

130 572 056

132 288 209

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |    |                |                |
|----------------------------------------------|----|----------------|----------------|
| Kundfordringar                               |    | 10 616         | 6 322          |
| Övriga fordringar                            | 9  | 44 602         | 44 612         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 377 746        | 338 801        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |    | <b>432 964</b> | <b>389 735</b> |

##### *Kassa och bank*

|                             |  |                  |                   |
|-----------------------------|--|------------------|-------------------|
| Kassa och bank              |  | 6 517 611        | 12 132 286        |
| <b>Summa kassa och bank</b> |  | <b>6 517 611</b> | <b>12 132 286</b> |

Summa omsättningstillgångar

6 950 575

12 522 021

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**137 522 631**

**144 810 230**

| Balansräkning                                  | Not    | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                            |        |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>              |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |        | 136 277 075        | 133 492 075        |
| Fond för yttre underhåll                       |        | 1 071 040          | 1 071 040          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |        | <b>137 348 115</b> | <b>134 563 115</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>               |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |        | -35 055 127        | -28 590 888        |
| Årets resultat                                 |        | -2 515 706         | -6 464 239         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |        | <b>-37 570 833</b> | <b>-35 055 127</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                      |        | <b>99 777 282</b>  | <b>99 507 988</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                    |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | 11, 12 | 20 180 393         | 22 842 893         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |        | <b>20 180 393</b>  | <b>22 842 893</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                    |        |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | 11, 12 | 16 124 096         | 20 524 096         |
| Leverantörsskulder                             |        | 614 031            | 643 308            |
| Skatteskulder                                  |        | 31 700             | 25 301             |
| Övriga skulder                                 |        | 196 126            | 202 697            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | 13     | 599 003            | 1 063 947          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |        | <b>17 564 956</b>  | <b>22 459 349</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |        | <b>137 522 631</b> | <b>144 810 230</b> |



 7 AM OF  H.S.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas:

| Avskrivningar           | 2020     | 2019     |
|-------------------------|----------|----------|
| Byggnader               | 100 år   | 100 år   |
| Fastighetsförbättringar | 10-20 år | 10-20 år |
| Maskiner                | 10 år    | 10 år    |
| Inventarier             | 5-10 år  | 5-10 år  |
| Installationer          | 10 år    | 10 år    |

### Not 2 Nettoomsättning

|                                               | 2020             | 2019             |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                          | 4 644 946        | 4 597 080        |
| Årsavgifter lokaler                           | 0                | 20 471           |
| Hyror bostäder                                | 1 672 469        | 1 731 611        |
| Hyror lokaler                                 | 959 880          | 944 688          |
| Bredbandsintäkter                             | 24 675           | 21 400           |
| Hysesrabatter                                 | -78 779          | -46 519          |
| Övriga debiterade avgifter                    | 61 906           | 42 852           |
| Överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter | 22 906           | 25 045           |
| Avgift andrahandsuthyrning                    | 3 152            | 0                |
| Öresutjämning                                 | -2               | -4               |
|                                               | <b>7 311 153</b> | <b>7 336 624</b> |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                 | 2020       | 2019     |
|-----------------|------------|----------|
| Övriga intäkter | 760        | 0        |
|                 | <b>760</b> | <b>0</b> |



**Not 4 Driftkostnader**

|                                   | 2020             | 2019              |
|-----------------------------------|------------------|-------------------|
| Fastighetsskötsel                 | 461 044          | 94 680            |
| Snöröjning/sandning               | 140 537          | 159 897           |
| Städning                          | 113 595          | 106 961           |
| Besiktning                        | 22 708           | 21 267            |
| Serviceavtal                      | 40 326           | 36 518            |
| Obligatorisk ventilationskontroll | 48 191           | 0                 |
| Reparationer                      | 1 243 784        | 931 107           |
| Underhåll                         | 1 399 873        | 6 081 403         |
| El                                | 523 668          | 485 905           |
| Fjärrvärme                        | 471 704          | 888 970           |
| Vatten och avlopp                 | 386 519          | 337 214           |
| Sophämtning/renhållning           | 58 657           | 20 651            |
| Försäkring                        | 150 819          | 138 866           |
| Tomträttsavgäld                   | 860 216          | 718 716           |
| Samfällighetsavgift               | 98 325           | 126 366           |
| Kabel-TV/bredband                 | 175 891          | 234 900           |
| Fastighetsskatt                   | 220 430          | 214 710           |
|                                   | <b>6 416 287</b> | <b>10 598 131</b> |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                            | 2020             | 2019           |
|----------------------------|------------------|----------------|
| Förvaltningsarvode         | 193 725          | 174 724        |
| Förvaltningsarvode övriga  | 726 552          | 117 894        |
| Juridiskt konsultarvode    | 58 567           | 2 712          |
| Konsultarvode              | 62 736           | 231 223        |
| Föreningsavgifter          | 8 365            | 55 643         |
| Administration             | 8 469            | 12 302         |
| Inkassokostnader           | 23 059           | 4 876          |
| Kreditupplysningskostnader | 0                | 690            |
| Revisionsarvode            | 24 157           | 24 114         |
| Föreningskostnader         | 5 344            | 4 275          |
| Mäklarprovisioner          | 40 000           | 90 150         |
| Övriga kostnader           | 41 574           | 92 585         |
|                            | <b>1 192 548</b> | <b>811 188</b> |

**Not 6 Personalkostnader**

|                            | 2020           | 2019           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Styrelse och internrevisor | 189 200        | 186 000        |
| Sociala kostnader          | 59 446         | 56 182         |
|                            | <b>248 646</b> | <b>242 182</b> |



**Not 7 Byggnader och mark**

|                                                 | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 144 729 702        | 144 729 702        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>144 729 702</b> | <b>144 729 702</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -12 489 311        | -10 781 128        |
| Årets avskrivningar                             | -1 708 183         | -1 708 183         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-14 197 494</b> | <b>-12 489 311</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>130 532 208</b> | <b>132 240 391</b> |
| Taxeringsvärden byggnad                         | 90 548 000         | 90 548 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 82 776 000         | 82 776 000         |
|                                                 | <b>173 324 000</b> | <b>173 324 000</b> |

**Not 8 Maskiner och inventarier**

|                                                 | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 738 071         | 1 738 071         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 738 071</b>  | <b>1 738 071</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 690 254        | -1 521 285        |
| Årets avskrivningar                             | -7 970            | -168 969          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 698 224</b> | <b>-1 690 254</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>39 847</b>     | <b>47 817</b>     |

**Not 9 Övriga fordringar**

|             | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|-------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 44 602        | 44 612        |
|             | <b>44 602</b> | <b>44 612</b> |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                           | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Försäkring                | 25 505         | 23 294         |
| Övriga upplupna kostnader | 352 241        | 315 507        |
|                           | <b>377 746</b> | <b>338 801</b> |

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2020-12-31 | Lånebelopp<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea                               | 0,58           | 2021-12-15                | 11 600 000               | 11 600 000               |
| Nordea                               |                |                           | 0                        | 11 524 096               |
| Nordea                               | 0,74           | 2022-11-16                | 11 242 893               | 11 242 893               |
| Nordea                               |                |                           | 0                        | 9 000 000                |
| SEB                                  | 0,28           | 2021-12-28                | 4 524 096                | 0                        |
| SEB                                  | 0,34           | 2022-12-28                | 8 937 500                | 0                        |
|                                      |                |                           | <b>36 304 489</b>        | <b>43 366 989</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 7 062 500                | 62 500                   |

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

**Not 12 Ställda säkerheter**

|                      | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 58 000 000        | 58 000 000        |
|                      | <b>58 000 000</b> | <b>58 000 000</b> |

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                           | 2020-12-31     | 2019-12-31       |
|---------------------------|----------------|------------------|
| Ränta                     | 8 620          | 11 451           |
| Avgifter och hyra         | 418 815        | 751 046          |
| Övriga upplupna kostnader | 171 568        | 301 450          |
|                           | <b>599 003</b> | <b>1 063 947</b> |



OF



RS.

Enskededalen 2021 - 09-30



Mikael Salo  
Ordförande



Oskar Frölin  
Ledamot



Andreas Nilsson  
Ledamot



Ann Hansen  
Ledamot



Tobias Cornvik  
Ledamot



Robert Karlsson  
Ledamot



Maria Sundin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05-05



Ola Trané  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pärongården i Enskededalen för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pårongården i Enskededalen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 3 maj 2021



Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor