

Årsredovisning

2018

Brf Pärlugglan

Org nr 716401-3638

Styrelsen för Brf Pärlogglan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-11-11.

Föreningens fastighet, Galgvreten 34:3 bebyggdes 1969 och är belägen i Enköpings kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 72 lägenheter. Dessutom finns 14 garageplatser och 23 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

30 st 2 rum och kök

20 st 3 rum och kök

22 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 6 148 kvm

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 21 118 300 (21 118 300) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-05-31 bestått av:

Ordinarie

Ante Inersjö
Susanne Kokko
Mirsad Alijagic

Ordf.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 5 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid året slut 91 st medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Genomsnittlig avgift per 2018-12-31 uppgår till 735 kr/kvm och år.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	4 651	4 651	4 672	4 516
Resultat efter finansiella poster (tkr)	80	-2 239	641	514
Soliditet (%)	9	9	15	13
Kassalikviditet (%)	106	105	181	133
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	280	280	280	280
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	741	1 961	1 681	1 401
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	735	735	735	714
Lån kronor per kvm bostadsyta	4 934	5 027	4 947	5 031

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	1 071 645		1 961 269	2 365 285	-2 239 443	3 158 756
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			280 000	-280 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 500 000	1 500 000		
Balanseras i ny räkning				- 2 239 443	2 239 443	
Årets resultat					79 661	79 661
Belopp vid årets utgång	1 071 645		741 269	1 345 841	79 661	3 238 416

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 345 841
årets vinst	79 661
	1 425 502
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	280 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	1 145 502
	1 425 502

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 650 692	4 650 996
Övriga rörelseintäkter		180	13 631
Summa rörelseintäkter		4 650 872	4 664 627
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 909 061	-5 157 078
Övriga externa kostnader	5	-162 150	-185 110
Personalkostnader	6	-172 330	-180 882
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-619 605	-619 605
Summa rörelsekostnader		-3 863 146	-6 142 675
Rörelseresultat		787 726	-1 478 048
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-708 065	-761 400
Summa finansiella poster		-708 065	-761 395
Resultat efter finansiella poster		79 661	-2 239 443
Resultat före skatt		79 661	-2 239 443
Årets resultat		79 661	-2 239 443

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	32 838 524	33 458 129
Summa materiella anläggningstillgångar		32 838 524	33 458 129
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		32 842 024	33 461 629
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		155	0
Övriga fordringar	8	1 718 092	1 596 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	232 244	152 231
Summa kortfristiga fordringar		1 950 491	1 748 585
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		42 280	42 280
Summa kassa och bank		42 280	42 280
Summa omsättningstillgångar		1 992 771	1 790 865
SUMMA TILLGÅNGAR		34 834 795	35 252 494

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 071 645	1 071 645
Yttre reparationsfond		741 269	1 961 269
Summa bundet eget kapital		1 812 914	3 032 914
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 345 841	2 365 285
Årets resultat		79 661	-2 239 443
Summa fritt eget kapital		1 425 502	125 842
Summa eget kapital		3 238 416	3 158 756
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	29 716 496	30 380 736
Summa långfristiga skulder		29 716 496	30 380 736
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	618 588	527 284
Leverantörsskulder		409 216	322 887
Skatteskulder		8 956	8 781
Övriga skulder	12	263 249	258 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	579 874	595 108
Summa kortfristiga skulder		1 879 883	1 713 002
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 834 795	35 252 494

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	40 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter garage, carport och p-platser	122 580	122 580
Hysesintäkter övriga	9 000	8 325
Årsavgifter bostäder	4 521 372	4 521 372
Hysesbortfall ./.	-2 260	-1 281
Övriga ersättningar och intäkter	180	13 631
	4 650 872	4 664 627

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	515 834	696 158
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	182 276	2 564 865
	698 110	3 261 023

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	238 872	238 873
Energideklarationer	21 600	0
Besiktning / Serviceavtal	61 906	43 462
Bevakning	42 010	38 912
Yttre skötsel / Snöröjning	60 224	67 151
Fastighetsel	124 177	120 516
Uppvärmning	808 879	806 366
Vatten	235 455	204 408
Sophämtning	96 832	91 923
Fastighetsförsäkring	115 571	97 191
Självrisk/reparation försäkringsskador	224 240	9 200
Kabel-TV / Internet	81 841	80 293
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	99 344	97 760
	2 210 951	1 896 055

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	21 397	22 063
Revisionsarvode	14 219	15 313
Förvaltningsarvode	90 521	89 892
Övriga externa tjänster/kostnader	23 038	29 925
Övriga förbrukningsinventarier/material	12 975	27 917
	162 150	185 110

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden	121 073	112 066
Löner övriga	11 600	26 880
Sociala avgifter	39 762	41 673
Särskild löneskatt	0	254
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	-105	-176
Övriga personalkostnader	0	185
	172 330	180 882

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	35 665 340	35 665 340
Ingående nyttjande av yttre reparationsfond	-2 000 000	-2 000 000
Ingående anskaffningsvärden mark	7 350 000	7 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 015 340	41 015 340
Ingående avskrivningar	-7 557 211	-6 937 606
Årets avskrivningar	-619 605	-619 605
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 176 816	-7 557 211
Utgående redovisat värde	32 838 524	33 458 129
Taxeringsvärden byggnader	32 151 000	32 151 000
Taxeringsvärden mark	8 557 000	8 557 000
	40 708 000	40 708 000

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	9 935	9 935
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 708 157	1 586 419
	1 718 092	1 596 354

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	124 960	116 481
Förutbetald vattenavgift	56 987	0
Förutbetald kabel-TV	24 558	19 010
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 739	16 740
	232 244	152 231

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek AB	1,72	2023-06-30	5 256 728	5 311 200
Stadshypotek AB	4,07	2021-03-01	1 092 798	1 117 494
Stadshypotek AB	2,05	2020-01-30	2 277 030	2 326 262
Stadshypotek AB	1,72	2023-06-30	4 480 417	4 573 965
Stadshypotek AB	3,52	2019-01-30	6 637 062	6 783 738
Stadshypotek AB	1,47	2021-07-30	2 040 878	2 062 646
Stadshypotek AB	1,73	2022-06-30	2 820 597	2 878 753
Stadshypotek AB	1,40	2020-04-30	4 749 574	4 853 962
Stadshypotek AB	1,80	2022-12-01	980 000	1 000 000
			30 335 084	30 908 020
Kortfristig del av långfristig skuld			-618 588	-527 284

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 242 144 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	33 102 000	33 102 000
	33 102 000	33 102 000

Not 12 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Inre reparationsfond	25 104	25 108
Källskatter	5 972	6 414
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	6 051	6 062
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	4 764	0
Övriga skulder	221 358	221 358
	263 249	258 942

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	62 363	64 683
Förskottsbetalda hyror och avgifter	332 012	396 658
Upplupna uppvärmningskostnader	86 769	84 416
Upplupna elavgifter	11 365	10 821
Upplupna reparationer och underhåll	73 146	24 312
Beräknat arvode för revision	14 219	14 219
	579 874	595 109

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Styrelsen har inget väsentligt att rapportera.

Enköping 2019- 04-08



Ante Inersjö
Ordförande



Mirsad Alijagic



Susanne Kokko

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pärlugglan, org.nr 716401-3638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pärlugglan för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

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 2018 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.

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 på fel. 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pärlogglan för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Uppsala den 3 maj 2019



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor