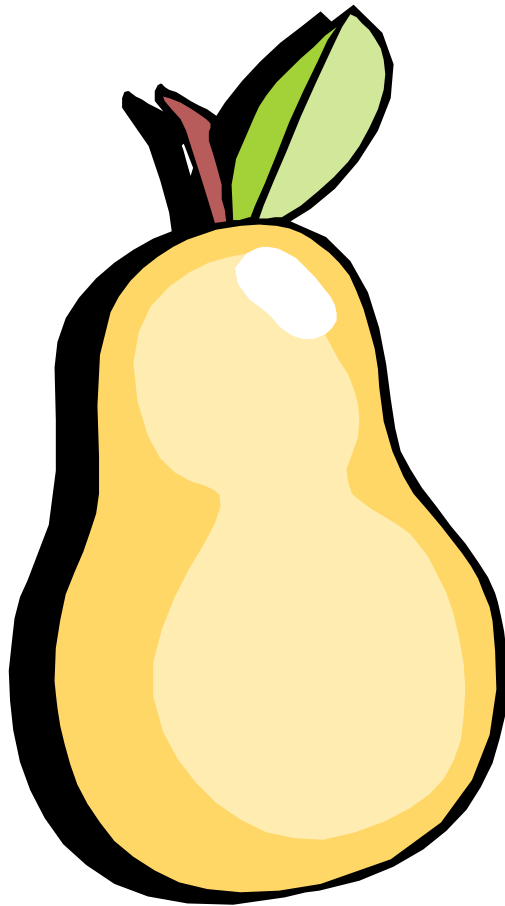


BRF PÄRONET 1

ÅRSREDOVISNING 2025





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Päronet 1 med säte i Göteborg org.nr. 769602-4210 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1997. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Annedal 2:8	1997-08-28	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
37	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 621
2	lägenheter (hyresrätt)	100
2	lokaler (hyresrätt)	138
2	förråd	28
14	p-platser	0
Totalt 57 objekt		2 887

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 12 st 2 rok, 7 st 3 rok, 11 st 3.5 rok, 1 st 4.5 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Henrik Möller	Ordförande	2025-11-08	
Henrik Möller	Ledamot	2025-05-12	
Christina Olivecrona	Ordförande	2024-09-24	2025-05-12
Kristin Wetterling	Ordförande	2025-05-12	2025-11-08
Kristin Wetterling	Suppleant	2024-05-14	2025-05-12
Marie Odersjö	Ledamot	2024-05-14	
Karin Lindgren	Ledamot	2024-09-24	
David Lawenius	Ledamot	2024-05-14	
Elin Öwall Hansen	Ledamot	2025-05-12	
Aime Vesmes	Ledamot	2024-05-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: David Lawenius, Marie Odersjö och Aime Vesmes.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter. David Lawenius, Karin Lindgren, Marie Odersjö, Aime Vesmes, Elin Öwall Hansen, Henrik Möller.

Revisorer har varit: Roger Klein med Annika Mattus som suppleant valda av föreningen, samt Malin Johannesson som ordinarie och Magnus Emilsson som suppleant hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ludwig Wallinder (sammankallande) och Elisabeth Björntorp, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-10. På stämman deltog 15 medlemmar varav 12 röstberättigade .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-06-14.

Avgiften för 2026 lämnas oförändrad beaktat föreningens kassaflöde och kassa i förhållande till planerade investeringar och löpnade konstnadsförändringar för kommande år.

Styrelsens arbete under 2025 har i huvudsak bestått av löpande styrelseuppgifter.

Under början av året slutfördes arbetet med den uppdaterade underhållsplanen som nu bättre speglar vår fastighet och dessutom har digitaliserats för enklare översyn och hantering framgent.

Styrelsen har fortsatt tidigare styrelsens initiativ om att se över ventilation och förrådsfördelning under året. Arbetet med att se över fördelningen av förråden i föreningen har under hösten lett till en omfördelning av förråd där arbetet förväntas avslutas under 2026. Uppföljningen av ventilationen pågår fortsatt där kontrollmätning av flöden, genomgång av rökgasfläktar samt dess elektronik har genomförts och frånluftsventilationen har anpassats samt underlag har insamlats för vidare beslut kring rökgasfläktarna.

Styrelsen har även under året renoverat styrelserummet vilket underlättar styrelsearbetet framåt.

Under året har även värmesystemet i fastigheten setts över och åtgärdats.

Vidare har styrelsen sett över underhållsplanen inför 2026 och konstaterat att flera investeringar kommande 5 år kan skjutas på ytterligare något eller flera år vilket är en effekt av att vi värnar om vårt fina hus tillsammans.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1999	Byte av vatten- och avloppsstammar
1999	Renovering av samtliga badrum
2004	Takrenovering inkl. nya takpannor
2004	Piskbalkong byggs om till takterrass
2004	Fönsterrenovering
2009	El-renovering
2009	Balkongbyte
2010	Ombyggnation lokaler
2011	Dränering av grund
2011	Ny sop- och återvinningsanläggning
2011	Ny servisledning för el
2012	Ny utomhusbelysning (LED) kring sopstation
2012	Utökad tvätt och torkkapacitet med spar och miljönriktning
2012	Byte av ventiler på värmerör + en del vattenrör
2012	Byte av dörrar till lägenheterna
2013	Ny elcentral för fastigheten
2013	Byte av fastighetens ventilationsfläkt
2013	Renovering av hyreslägenheter
2014	-
2015	Bastun färdigställd
2015	Nytt golv takterrassen, lärkträd
2015	Byte fönster
2015	Nya entrépartier
2015	Ny cirkulationspump för värme, omisolering värmerör, nya termostater
2015	Förbättringar tegelfogar fasad
2015	Ny ventilationsstruktur, ökad lufttillgång i samtliga lägenheter,, separat ventilation och rökgaser
2015	Renovering rökkanaler, nya skorstenar, rökgasfläktar knutna till respektive lägenhet
2015	Trefas i uppgång 4B
2015	Ny porttelefon
2015	Fiberoptik indragen i fastigheten, öppet nät.
2015	Ny underhållsplan
2016	Motionsrummet färdigställt
2016	Laddstolpe uppsatt
2017	Renovering och ombyggnad av hyreslokal
2017	Fiber tillgängligt i varje lägenhet, avtal med OpenUniverse
2019	Relining/byte av avloppsstammar i bottenplatta och källare.
2020	Totalrenovering av hissarna
2020	Trapphusrenovering, avslutad 2021
2020	Installation av infravärme på takterrassen
2021	Underhållsplan upprättad

2021	Översyn av ventilation
2021	Ytterligare laddstolpar för elbilar installerade
2022	Ytterligare en laddbox för elbil installerad (totalt finns nu fem laddplatser i föreningen)
2023	Linjemålning parkeringsplatser
2023	Översyn av Tak
2024	Rökgasfläktar (4B) byttes
2024	Nya blandare och takduschar - bastun
2024	Elledningar åtgärdade i tvättstugan
2024	Ny tvättmaskin
2024	Ny torktumlare
2025	Renovering av styrelserum

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2025 och är det dokument som ligger till grund för planerade åtgärder.

Årtal	Åtgärd
2026	Översyn av tak
2026	Översyn av terrass
2026	Översyn av rökgasfläktssystem samt befintliga rökgasfläktar
2026	Översyn och åtgärder värmecentralen

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	290	264	308	321	317
Skuldsättning, kr/kvm	3 510	3 570	3 722	4 425	4 449
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 866	3 933	4 115	4 827	4 853
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	8
Energikostnad, kr/kvm	176	176	173	173	166
Årsavgifter, kr/kvm	686	686	686	673	641
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	75	76	77	77
Totala intäkter, kr/kvm	848	827	829	815	766
Nettoomsättning, tkr	2 433	2 386	2 359	2 305	2 190
Resultat efter finansiella poster, tkr	-182	-367	-123	-67	-185
Soliditet, %	73	73	72	69	69

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bostadsrättsföreningar och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

Upplysningar vid förlust

Bostadsrättsföreningen redovisar, likt tidigare år, en förlust som i år uppgår till 181 988 kronor.

Resultatet exklusive avskrivningar uppgår till 769 tkr vilket är aningen högre i år då vi hade mindre underhåll. Det kassaflödesmässiga resultatet är fortsatt positivt och har starkt bidragit till att vi under de senaste åren amorterat våra skulder med betydande belopp. Sedan 2024 amorterar föreningen enligt plan och överskjutande likviditet sparas på sparkonto.

Föreningens likviditet är god vilket skapar buffert för oväntade utgifter samtidigt som nettoskuldsättningen är klart lägre än genomsnittet för bostadsrättsföreningar i landet. Det möjliggör att vi även i år lämnar avgifterna oförändrade.

Styrelsens mål är att säkerställa långsiktig finansiell stabilitet genom att balansera föreningens utgifter och avgifter på ett sätt som gör att medlemmarnas värde utvecklas på bästa sätt utan att ge avkall på fastighetens kvalitet och attraktion. Styrelsen vill också uppmärksamma att det finns två lägenheter om sammanlagt 100 kvadratmeter som upplåts med hyresrätt. Dessa lägenheter kan komma att säljas som bostadsrätter och därigenom inbringa medel för investeringar i fastigheten eller ytterligare skuldminskning.

Följande nyckeltal tydliggör föreningens finansiella situation och beredskap

Nettoskuld/bostadsrättsyta 3 364 kr/kvm

Resultat exklusive avskrivningar 769 446 kr

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	10 354 887	0	0	10 354 887
Upplåtelseavgifter, kr	18 874 793	0	0	18 874 793
Underhållsfond, kr	1 166 473	157 596	0	1 324 069
S:a bundet eget kapital, kr	30 396 153	157 596	0	30 553 749
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 292 554	-524 437	0	-1 816 991
Årets resultat, kr	-366 841	366 841	-181 988	-181 988
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 659 395	-157 596	-181 988	-1 998 979
S:a eget kapital, kr	28 736 758	0	-181 988	28 554 770

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 816 991
Årets resultat, kr	-181 988
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 998 979

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-321 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	66 541
Balanseras i ny räkning, kr	-2 253 438

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 433 027	2 385 742
Övriga rörelseintäkter		14 009	2 980
Summa Rörelseintäkter		2 447 036	2 388 722
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 231 433	-1 359 969
Övriga externa kostnader	Not 4	-47 534	-83 402
Personalkostnader	Not 5	-150 663	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-951 434	-964 872
Summa Rörelsekostnader		-2 381 064	-2 408 243
Rörelseresultat		65 972	-19 521
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	13 548	4 778
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-261 508	-352 098
Summa Finansiella poster		-247 960	-347 320
Resultat efter finansiella poster		-181 988	-366 841
Resultat före skatt		-181 988	-366 841
Årets resultat		-181 988	-366 841

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	37 658 869	38 600 353
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	9 950
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		37 658 869	38 610 303
Summa Anläggningstillgångar		37 658 869	38 610 303

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		14 009	0
Aktuell skattefordran		4 192	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	635 160	533 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 174	71 171
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		728 535	604 304

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	700 000	200 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		700 000	200 000

Kassa och bank

Kassa och bank		38 247	38 247
<i>Summa Kassa och bank</i>		38 247	38 247

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		39 125 651	39 452 854
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	29 229 680	29 229 680
Fond för yttre underhåll	1 324 069	1 166 473
Summa Bundet eget kapital	30 553 749	30 396 153

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 816 991	-1 292 554
Årets resultat	-181 988	-366 841
Summa Ansamlad förlust	-1 998 979	-1 659 395

Summa Eget kapital

28 554 770 28 736 758

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 180 628	4 824 511
Summa Långfristiga skulder		8 180 628	4 824 511

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 953 336	5 482 785
Leverantörsskulder	109 192	98 223
Skatteskulder	0	5 737
Övriga kortfristiga skulder	10 915	9 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	316 810	295 545
Summa Kortfristiga skulder	2 390 253	5 891 585

Summa Skulder

10 570 881 10 716 096

Summa Eget kapital och skulder

39 125 651 39 452 854

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	65 972	-19 521
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	951 434	964 872
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	951 434	964 872
Erhållen ränta	12 168	4 020
Erlagd ränta	-263 629	-353 665
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	765 945	595 706
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-21 453	-18 021
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	30 238	-6 140
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	8 785	-24 162
Kassaflöde från den löpande verksamheten	774 730	571 544
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-173 332	-477 332
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-173 332	-477 332
Årets kassaflöde	601 398	94 211
Likvida medel vid årets början	716 537	622 326
Likvida medel vid årets slut	1 317 936	716 537

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	20-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2064 tkr
Förändring jämfört med föregående år oförändrat

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 798 740	1 798 740
	Hyror bostäder	177 048	160 956
	Hyror lokaler	264 428	259 540
	Hyror garage och parkeringsplatser	149 375	136 287
	Hyror förbrukningsbaserad	6 527	4 763
	Hyror övrigt	26 508	15 788
	Övriga primära intäkter	11 361	9 668
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 433 987	2 385 742
	Hysesbortfall	-960	0
	<i>Summa</i>	-960	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 433 027	2 385 742
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 3	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-242 948	-273 074
	Snö och halk-bekämpning	-24 422	-6 682
	Reparationer	-168 215	-164 855
	Planerat underhåll	-66 541	-163 404
	Försäkringsskador	0	-10 847
	El	-66 893	-80 785
	Uppvärmning	-329 234	-337 116
	Vatten	-112 592	-91 204
	Sophämtning	-48 639	-55 034
	Fastighetsförsäkring	-31 823	-36 473
	Kabel-TV och bredband	-58 749	-57 824
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-80 765	-82 671
	Övriga driftkostnader	-613	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 231 433	-1 359 969

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 462	0
	Administrationskostnader	-13 652	-23 308
	Extern revision	-18 125	-17 500
	Konsultkostnader	0	-19 854
	Föreningsverksamhet	0	-17 526
	Övriga förvaltningskostnader	-2 294	-5 214
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-47 534	-83 402
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-72 470	0
	Revisionsarvode	-3 500	0
	Övriga arvoden	-38 672	0
	Sociala avgifter	-36 021	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-150 663	0
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-930 906	-930 906
	Avskrivning på markanläggning	-10 578	-10 578
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 950	-23 388
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-951 434	-964 872
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	12 134	2 401
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 414	2 377
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	13 548	4 778

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-261 508	-350 379
	Övriga räntekostnader	0	-1 719
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-261 508	-352 098
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 025 529	43 025 530
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 462 540	5 462 540
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	211 563	211 563
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	48 699 632	48 699 632
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 099 279	-9 157 795
	Årets avskrivningar	-941 484	-941 484
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 040 763	-10 099 279
	<i>Utgående redovisat värde</i>	37 658 869	38 600 353
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 193 000	1 235 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	38 000 000	55 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	664 000	835 000
	<i>Summa</i>	77 857 000	86 070 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 975 000	18 975 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	18 975 000	18 975 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	452 928	452 928
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	452 928	452 928
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-442 978	-419 592
	Årets avskrivningar	-9 950	-23 386
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-452 928	-442 978
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	9 950
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	579 689	478 291
	Skattekonto	55 471	54 842
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	635 160	533 133
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	700 000	200 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	700 000	200 000

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,8%	2026-03-03	1 833 336	53 332
Stadshypotek	1,97%	2027-03-30	4 824 511	40 000
Stadshypotek	2,88%	2028-03-01	3 476 117	80 000
			10 133 964	173 332
Långfristig del			8 180 628	
Nästa års amortering av långfristig skuld			120 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 833 336	
Kortfristig del			1 953 336	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			173 332	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			693 328	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,43%	
Finns swap-avtal			Nej	

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-03.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Päronet 1, org.nr. 769602-4210

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Päronet 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Päronet 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Roger Klein
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Päronet 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Henrik Möller

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 15:38:23



Marie Odersjö

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 16:12:32



Aime Vesmes

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 17:07:06



Karin Lindgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 15:53:19



Elin Öwall Hansen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 11:11:57



David Lawenius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 20:14:04



Roger Klein

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 14:41:17



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 16:46:24



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Päronet 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Roger Klein

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 17:02:35



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 16:46:10

