



Välkommen till årsredovisningen för Brf Pellerins

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-21 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLSKROKEN 11:27	2009	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1987.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 74 bostadsrätter om totalt 4 464 kvm och 3 lokaler om 97 kvm.

Byggnadernas totalyta är 4 638 kvm.

Styrelsens sammansättning

Annika Almsten	Ordförande
Johanna Magnusson	Styrelseledamot
Josefine Andersson	Styrelseledamot
Karl Martin Beyer	Styrelseledamot
Dina Seligman Lavén	Suppleant
Erik Nordström Matthiessen	Suppleant
Susanne Åberg	Suppleant

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen

Revisorer

Sören Maxén Revisor Gothia Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-25. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2070.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering innergård
Ny torktumlare i tvättstuga
Utökad parkering
Målning gemensamma utrymmen
Renovering hyreslokal
Vattenläckage kulvert
Ny avgasare i pannrum samt åtgärdat vattenläckage
- 2025** ● Fönsterbyten, Norra + Östra sidan
Nya tvättmaskiner och torktumlare, tvättstuga 2
Relining samtliga avloppsstammar
Byte takfläktar
Installation av kameraövervakning
Byte av portkodssystem

Planerade underhåll

- 2026** ● OVK, obligatorisk ventilationskontroll
Byta tak
Besiktning Fasad
Byta takterrasser
Nytt bullerplank
- 2027** ● Injustera värmesystem, per lägenhet
Genomgång av tvättstugor

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
El-nät	Göteborg Energi
Hiss	Otis
Sophämtning	Renova
Städning	Klarins
Tv, bredband	Sappa
Vatten	Göteborgs Stad Kretslopp och Vatten

Övrig verksamhetsinformation

Fönsterbyten har skett i ett avtal med Trafikverket för att förbättra bullernivåerna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året förhandlades 1 av föreningens lån om. 1 nytt lån har tagits för att finansiera relining av stammarna.

Föreningens lån har 3 olika löptider. 1/5 är med rörlig ränta,

2/5 är bundna på 2 år och löper ut 2026, och 2/5 är bundna på 5 år och löper ut 2026.

I övrigt har föreningen en sund ekonomi. Majoriteten av underhållen kommer att kunna bekostas med de medel som finns tillgängliga för föreningen. Ny finansiering kommer att krävas när bytet av taket startar.

Övriga uppgifter

Två gårdsdagar har genomförts under året.

Föreningen har slutit avtal med Trafikverket angående nytt bullerplank på innergård för att förbättra bullernivåerna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 107 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 108 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 744 936	3 441 707	3 551 545	3 455 019
Resultat efter fin. poster	-2 525 331	-624 025	-125 875	296 392
Soliditet (%)	76	79	75	74
Yttre fond	6 064 305	5 042 424	4 321 490	3 087 179
Taxeringsvärde	106 983 000	127 015 000	127 015 000	127 015 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	755	703	724	699
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,5	90,1	85,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 290	4 593	5 677	5 981
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 952	4 365	5 171	5 447
Sparande / kvm totalyta, kr	96	77	140	227
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	29	18	45
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	134	158	138	126
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	38	32	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	212	225	189	200
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,00	2,43	1,91	-
Räntekänslighet (%)	7,00	6,53	7,85	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Större underhållsarbeten har skett under året.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	68 268 978	-	-	68 268 978
Upplåtelseavgifter	16 007 404	-	-	16 007 404
Fond, yttre underhåll	5 042 424	-376 119	1 398 000	6 064 305
Balanserat resultat	-10 822 572	-247 904	-1 398 000	-12 468 478
Årets resultat	-624 025	624 025	-2 525 331	-2 525 331
Eget kapital	77 872 209	0	-2 525 331	75 346 878

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 070 478
Årets resultat	-2 525 331
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 398 000
Totalt	-14 993 809

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	2 368 584
Balanseras i ny räkning	-12 625 225

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 744 935	3 441 707
Övriga rörelseintäkter	3	2 000	180
Summa rörelseintäkter		3 746 935	3 441 887
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 835 279	-2 506 217
Övriga externa kostnader	9	-264 591	-310 863
Personalkostnader	10	-145 986	-133 252
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-603 919	-604 428
Summa rörelsekostnader		-5 849 775	-3 554 759
RÖRELSERESULTAT		-2 102 839	-112 872
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 394	26 612
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-432 886	-537 765
Summa finansiella poster		-422 492	-511 153
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 525 331	-624 025
ÅRETS RESULTAT		-2 525 331	-624 025

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	95 739 828	96 342 192
Maskiner och inventarier	13	203 438	1 555
Summa materiella anläggningstillgångar		95 943 266	96 343 747
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		95 943 266	96 343 747
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 619	28 357
Övriga fordringar	14	3 631 617	1 964 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	92 840	86 784
Summa kortfristiga fordringar		3 754 076	2 079 576
Kassa och bank			
Kassa och bank		19 734	320 253
Summa kassa och bank		19 734	320 253
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 773 810	2 399 829
SUMMA TILLGÅNGAR		99 717 076	98 743 576

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		84 276 382	84 276 382
Fond för yttre underhåll		6 064 305	5 042 424
Summa bundet eget kapital		90 340 687	89 318 806
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 468 478	-10 822 572
Årets resultat		-2 525 331	-624 025
Summa fritt eget kapital		-14 993 809	-11 446 597
SUMMA EGET KAPITAL		75 346 878	77 872 209
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 050 000	11 815 750
Summa långfristiga skulder		8 050 000	11 815 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 915 750	8 433 000
Leverantörsskulder		875 624	130 231
Skatteskulder		8 854	8 068
Övriga kortfristiga skulder		1 067	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	518 902	484 318
Summa kortfristiga skulder		16 320 197	9 055 617
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 717 076	98 743 576

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 102 839	-112 872
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	603 919	604 428
	-1 498 920	491 556
Erhållen ränta	10 394	26 612
Erlagd ränta	-418 555	-530 010
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 907 081	-11 842
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 609	-46 284
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	767 499	-301 487
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 149 191	-359 612
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-203 438	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-203 438	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	4 350 000
Upptagna lån	3 000 000	0
Amortering av lån	-283 000	-3 733 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 717 000	617 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 364 371	257 388
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 167 227	1 909 839
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 531 598	2 167 227

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pellerins är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 0,86 %
Fastighetsförbättringar	0,84 %
Maskininventarier	6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 205 548	3 029 628
Hysesintäkter bostäder	168 024	160 020
Hysesintäkter lokaler	110 400	24 109
Hysesintäkter p-plats	128 300	105 315
Hysesintäkter förråd	10 000	500
Bredband	73 440	73 440
Övriga intäkter	0	1 750
Pantsättningsavgift	18 183	8 595
Överlåtelseavgift	13 156	17 196
Administrativ avgift	2 450	1 078
Andrahandsuthyrning	15 435	20 076
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	3 744 935	3 441 707

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	2 000	180
Summa	2 000	180

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	2 037
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	119 811
Städning enligt avtal	101 184	97 930
Besiktningar	9 737	0
Hissbesiktning	10 501	11 048
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	5 049	0
Brandskydd	6 163	5 505
Bevakning	35 444	0
Myndighetstillsyn	3 238	0
Gårdkostnader	2 153	80 409
Gemensamma utrymmen	1 885	0
Sophantering	4 550	0
Snöröjning/sandning	2 617	7 414
Serviceavtal	52 319	8 625
Serviceavtal, hissar	5 685	0
Mattvätt/Hyrmattor	12 712	12 446
Fordon	0	242
Förbrukningsmaterial	3 654	3 463
Summa	256 891	348 930

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	19 664
Huskropp utvändigt	5 625	0
Hyseslokaler	0	140 871
Tvättstuga	0	6 513
Dörrar och lås/porttele	449 287	28 679
VVS	0	20 584
Värmeanläggning/undercentral	60 264	0
Ventilation	4 611	7 150
Elinstallationer	0	21 109
Hissar	148 252	65 374
Tak	18 820	0
Mark/gård/utemiljö	0	6 020
Garage/parkering	0	15 625
Skador/klotter/skadegörelse	2 869	0
Summa	689 728	331 589

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	29 430
Tvättstuga	0	40 048
VVS	2 157 012	93 691
Värmeanläggning	0	212 950
Ventilation	211 573	0
Summa	2 368 585	376 119

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	133 984	134 850
Uppvärmning	620 812	732 770
Vatten	226 904	174 808
Sophämtning/renhållning	143 061	121 637
Summa	1 124 761	1 164 065

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	76 201	34 818
Kabel-TV	175 002	119 792
Bredband	801	0
Fastighetsskatt	140 854	134 030
Korr. fastighetsskatt	2 456	-3 126
Summa	395 314	285 514

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	5 166	6 640
Tele- och datakommunikation	9 391	920
Inkassokostnader	2 989	1 259
Revisionsarvoden extern revisor	23 963	23 888
Styrelseomkostnader	0	7 294
Fritids och trivselkostnader	235	0
Föreningskostnader	1 388	1 188
Förvaltningsarvode enl avtal	143 756	137 913
Överlåtelsekostnad	20 580	28 084
Pantsättningskostnad	21 168	15 480
Övriga förvaltningsarvoden	2 500	2 500
Administration	8 214	9 595
Konsultkostnader	18 351	76 102
Bostadsrätterna Sverige	6 890	0
Summa	264 591	310 863

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	114 601	105 001
Arbetsgivaravgifter	31 385	28 251
Summa	145 986	133 252

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	432 828	537 726
Dröjsmålsränta	0	39
Kostnadsränta skatter och avgifter	58	0
Summa	432 886	537 765

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	103 687 470	103 687 470
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	103 687 470	103 687 470
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 345 279	-6 742 915
Årets avskrivning	-602 364	-602 364
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 947 643	-7 345 279
Utgående restvärde enligt plan	95 739 828	96 342 192
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 488 155</i>	<i>33 488 155</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 775 000	61 790 000
Taxeringsvärde mark	47 208 000	65 225 000
Summa	106 983 000	127 015 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	136 406	136 406
Årets utrangering	-105 406	0
Årets inköp	203 438	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	234 438	136 406
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-134 851	-132 787
Utrangerade ackumulerade avskrivningar	105 406	0
Årets avskrivning	-1 555	-2 064
Utgående ackumulerad avskrivning	-31 000	-134 851
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	203 438	1 555

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	119 753	117 461
Transaktionskonto	2 453 613	776 674
Borgo räntekonto	1 058 251	1 070 300
Summa	3 631 617	1 964 435

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	32 079	11 203
Förutbet försäkr premier	31 033	34 817
Förutbet kabel-TV	29 421	40 764
Förutbet bredband	307	0
Summa	92 840	86 784

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-02-18	0,95 %	7 938 750	8 021 750
Nordea	2026-10-21	2,74 %	3 877 000	3 977 000
Nordea	2027-05-19	2,80 %	8 150 000	8 250 000
Nordea	2026-10-21	2,45 %	3 000 000	
Summa			22 965 750	20 248 750
Varav kortfristig del			14 915 750	8 433 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 550 750 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	8 717	910
Uppl kostn el	12 336	11 683
Uppl kostnad Värme	80 990	83 928
Uppl kostn räntor	68 931	54 600
Uppl kostn vatten	25 279	13 556
Uppl kostnad Sophämtning	13 234	9 910
Förutbet hyror/avgifter	309 415	309 731
Summa	518 902	484 318

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	47 534 000	47 534 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 5 %.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Annika Almsten
Ordförande

Johanna Magnusson
Styrelseledamot

Josefine Andersson
Styrelseledamot

Karl Martin Beyer
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Gothia Revision AB
Sören Maxén
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 09:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 15:31

DOCUMENT ID:

Hy7BRfTdA-x

ENVELOPE ID:

HyrRGauAWI-Hy7BRfTdA-x

DOCUMENT NAME:

Brf Pellerins, 769617-7117 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

19 pages

SHA-512:

f357a645f4e0ef2fb6fced68b39d5587e79cb5e5c0ad9c9
13d51a7f72e52b321ea8b95949c8eedc27e2a4ab7a2cbf
73e2fb827db3f34677ffb5b4648acd7e572

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl Martin Beyer beyer.martin@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:06 06.05.2026 15:50	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.89.106
2. ANNIKA ALMSTEN annika.almsten@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:30 06.05.2026 16:14	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.199.138
3. JOHANNA CARIN MAGN USSON johannacmagnusson@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 18:53 06.05.2026 18:53	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.42.50
4. Josefine Andersson jossiandersson@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 08:59 07.05.2026 08:39	eID Low	Swedish BankID IP: 31.209.54.7
5. SÖREN MAXÉN sm@gotrev.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 09:16 08.05.2026 09:14	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.95.78

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pellerins

Org.nr 769617-7117

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pellerins för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 de 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. De 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 Brf Pellerins för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Göteborg

Sören Maxén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 09:15

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 15:31

DOCUMENT ID:

SkBrAzTdA-g

ENVELOPE ID:

H1SAMpdAZx-SkBrAzTdA-g

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Pellerins 250101-251231 rev be
r.pdf

3 pages

SHA-512:

f12262f97ced0f4d38c1e6f5ff4055c518e18b1490b56b8
a32433fa14555a2c58f96c2b679347b22a2f3852697e30
7e438c6a37fd29ec3b66f6fe37ff71942ef

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SÖREN MAXÉN	Signed	08.05.2026 09:15	eID	Swedish BankID
sm@gotrev.se	Authenticated	08.05.2026 09:15	Low	IP: 212.247.95.78

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed