



Välkommen till årsredovisningen för Brf Pärlöken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 3 |
| Flerårsöversikt | s. 4 |
| Upplysning om negativt resultat | s. 4 |
| Förändringar i eget kapital | s. 5 |
| Resultatdisposition | s. 5 |
| Resultaträkning | s. 6 |
| Balansräkning | s. 7 |
| Kassaflödesanalys | s. 9 |
| Noter | s. 10 |
| 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2013-08-26.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-06-07 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|----------|
| KVILLEBÄCKEN 76:2 | 2016 | Göteborg |

Föreningen har 110 bostadsrätter om totalt 6 837 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-----------------------|-----------------|
| Rolf Jerker Knutsson | Ordförande |
| Aleksandar Avramovski | Styrelseledamot |
| Farid Nolen | Styrelseledamot |
| Magnus Langemar | Styrelseledamot |

Valberedning

Yvonne Wall och Sabine Delic

Firmateckning

Firmans teckning sker av två i föreningen. Jerker Knutsson och Aleksandar Avramovski

Revisorer

| | | |
|---------------|---------|--------------------|
| Per Gillmert | Revisor | Förenade revisorer |
| Per-Arne Borg | Revisor | Förenade revisorer |

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Utförda historiska underhåll

2018-2020 ● VVS - OVK-besiktning

Planerade underhåll

2024 ● OVK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 10,24%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 171 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 172 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 5 275 544 | 4 935 080 | 4 902 682 | 4 899 296 |
| Resultat efter fin. poster | -1 647 084 | -1 106 346 | -1 035 448 | -810 358 |
| Soliditet (%) | 76 | 76 | 75 | 75 |
| Yttre fond | 4 631 344 | 4 010 352 | 3 383 185 | 2 756 018 |
| Taxeringsvärde | 230 753 000 | 230 753 000 | 191 517 000 | 191 517 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | 705 | - | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 90,4 | - | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | 10 257 | 10 376 | 10 555 | 10 968 |
| Skuldsättning per kvm totalyta | 8 714 | 8 815 | 8 967 | 9 317 |
| Sparande per kvm totalyta | 111 | 171 | 179 | 207 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 28 | 38 | 23 | 15 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 56 | 53 | 57 | 49 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 26 | 30 | 27 | 25 |
| Energikostnad per kvm totalyta | 110 | 122 | 108 | 89 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,55 | - | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 14,54 | - | - | - |

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.

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 om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Vi kommer se över alla våra avtal, parkeringen är ett av avtalen vi har sagt upp.

Avgiften för de boende är höjd sedan 1 feb.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2023-12-31 |
|--------------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser | 148 890 917 | - | - | 148 890 917 |
| Upplåtelseavgifter | 80 174 083 | - | - | 80 174 083 |
| Fond, yttre underhåll | 4 010 352 | -6 175 | 627 167 | 4 631 344 |
| Balanserat resultat | -8 348 330 | -1 100 171 | -627 167 | -10 075 667 |
| Årets resultat | -1 106 346 | 1 106 346 | -1 647 084 | -1 647 084 |
| Eget kapital | 223 620 677 | 0 | -1 647 084 | 221 973 593 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -9 448 500 |
| Årets resultat | -1 647 084 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -627 167 |
| Totalt | -11 722 751 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 55 488 |
| Balanseras i ny räkning | -11 667 263 |

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

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2023 | 2022 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 5 275 544 | 4 935 080 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 56 288 | 15 645 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 331 832 | 4 950 725 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 189 583 | -2 265 639 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -376 165 | -202 046 |
| Personalkostnader | 10 | -148 893 | -119 018 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 483 628 | -2 475 500 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 198 269 | -5 062 203 |
| RÖRELSERESULTAT | | 133 563 | -111 478 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 18 191 | 3 536 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -1 798 839 | -998 404 |
| Summa finansiella poster | | -1 780 648 | -994 867 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -1 647 084 | -1 106 346 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 647 084 | -1 106 346 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 19 | 291 100 746 | 293 576 250 |
| Pågående projekt | | 0 | 101 519 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 73 091 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 291 173 837 | 293 677 769 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 291 173 837 | 293 677 769 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 27 769 | 19 203 |
| Övriga fordringar | 15 | 1 754 090 | 1 649 416 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 117 732 | 82 162 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 899 591 | 1 750 781 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 899 591 | 1 750 781 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 293 073 428 | 295 428 550 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 229 065 000 | 229 065 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 4 631 344 | 4 010 352 |
| Summa bundet eget kapital | | 233 696 344 | 233 075 352 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -10 075 667 | -8 348 330 |
| Årets resultat | | -1 647 084 | -1 106 346 |
| Summa fritt eget kapital | | -11 722 752 | -9 454 675 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 221 973 592 | 223 620 677 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17, 19 | 42 635 020 | 43 428 996 |
| Summa långfristiga skulder | | 42 635 020 | 43 428 996 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 27 493 980 | 27 514 152 |
| Leverantörsskulder | | 120 861 | 70 786 |
| Skatteskulder | | 52 700 | 52 700 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 87 293 | 69 361 |
| Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 709 982 | 671 878 |
| Summa kortfristiga skulder | | 28 464 816 | 28 378 877 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 293 073 428 | 295 428 550 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2023 | 2022 |
|---|------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 133 563 | -111 478 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 2 483 628 | 2 475 500 |
| | 2 617 191 | 2 364 022 |
| Erhållen ränta | 18 191 | 3 536 |
| Erlagd ränta | -1 693 850 | -949 869 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 941 533 | 1 417 689 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -30 725 | 13 985 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 1 122 | -220 783 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 911 929 | 1 210 891 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 20 304 | -101 519 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 20 304 | -101 519 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -814 148 | -1 220 872 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -814 148 | -1 220 872 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 118 085 | -111 500 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 567 867 | 1 679 366 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 685 952 | 1 567 867 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pärlöken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 kabel-tv, 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 | 100 år |
| Maskiner och inventarier | 10 år |

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 4 811 424 | 4 450 885 |
| Hysesintäkter p-plats | 1 440 | 0 |
| Hysesintäkter p-plats, moms | 414 935 | 458 825 |
| Elintäkter laddstolpe moms | 16 588 | 0 |
| Dröjsmålsränta | 114 | 0 |
| Pantsättningsavgift | 11 550 | 21 011 |
| Överlåtelseavgift | 11 712 | 0 |
| Andrahandsuthyrning | 7 778 | 4 549 |
| Öres- och kronutjämning | 3 | -189 |
| Summa | 5 275 544 | 4 935 080 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------|---------------|---------------|
| Elstöd | 56 288 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 15 645 |
| Summa | 56 288 | 15 645 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 262 329 | 413 828 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 5 534 | 22 969 |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 1 875 | 8 413 |
| Larm och bevakning | 0 | 375 |
| Städning enligt avtal | 70 917 | 0 |
| Hissbesiktning | 12 068 | 8 233 |
| Brandskydd | 22 182 | 21 000 |
| Gemensamma utrymmen | 53 819 | 134 378 |
| Snöröjning/sandning | 11 693 | 1 103 |
| Serviceavtal | 88 263 | 67 610 |
| Förbrukningsmaterial | 1 500 | 10 559 |
| Summa | 530 181 | 688 468 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Installationer | 13 744 | 0 |
| Trapphus/port/entr | 0 | 13 612 |
| Dörrar och lås/porttele | 15 123 | 1 921 |
| VVS | 28 944 | 0 |
| Värmeanläggning/undercentral | 0 | 9 513 |
| Elinstallationer | 1 995 | 7 471 |
| Hissar | 78 125 | 67 871 |
| Fönster | 2 598 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | 5 875 |
| Garage/parkering | 4 736 | 3 821 |
| Vattenskada | 64 572 | 1 947 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 6 320 | 0 |
| Summa | 216 157 | 112 031 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|---------------|--------------|
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 55 488 | 0 |
| Hiss | 0 | 6 175 |
| Summa | 55 488 | 6 175 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------|----------------|----------------|
| El | 224 111 | 308 892 |
| Uppvärmning | 446 841 | 424 808 |
| Vatten | 210 412 | 244 160 |
| Summa | 881 365 | 977 860 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 76 603 | 68 537 |
| Kabel-TV | 149 374 | 147 066 |
| Samfällighetsavgifter | 255 246 | 237 972 |
| Fastighetsskatt | 25 170 | 27 530 |
| Summa | 506 393 | 481 105 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 4 901 | 2 814 |
| Tele- och datakommunikation | 16 515 | 0 |
| Juridiska åtgärder | 12 688 | 0 |
| Inkassokostnader | 5 661 | 1 484 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 24 375 | 23 125 |
| Föreningskostnader | 17 706 | 15 006 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 239 987 | 114 750 |
| Överlåtelsekostnad | 16 542 | 0 |
| Pantsättningskostnad | 17 336 | 0 |
| Administration | 2 775 | 32 775 |
| Konsultkostnader | 9 430 | 3 843 |
| Bostadsrätterna Sverige | 8 250 | 8 250 |
| Summa | 376 165 | 202 046 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 113 300 | 90 575 |
| Arbetsgivaravgifter | 35 593 | 28 443 |
| Summa | 148 893 | 119 018 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 1 798 284 | 998 089 |
| Dröjsmålsränta | 555 | 0 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 315 |
| Summa | 1 798 839 | 998 404 |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 309 700 000 | 309 700 000 |
| Årets inköp | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 309 700 000 | 309 700 000 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -16 123 750 | -13 648 250 |
| Årets avskrivning | -2 475 504 | -2 475 500 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -18 599 254 | -16 123 750 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 291 100 746 | 293 576 250 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>62 150 000</i> | <i>62 150 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 166 753 000 | 166 753 000 |
| Taxeringsvärde mark | 64 000 000 | 64 000 000 |
| Summa | 230 753 000 | 230 753 000 |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 0 | 0 |
| Inköp | 81 215 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 81 215 | 0 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | 0 | 0 |
| Avskrivningar | -8 124 | 0 |
| Utgående avskrivning | -8 124 | 0 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 73 091 | 0 |

| NOT 14, PÅGÅENDE BYGGNATION | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | 101 519 | 0 |
| Anskaffningar under året | 0 | 101 519 |
| Färdigställt under året | -101 519 | 0 |
| Vid årets slut | 0 | 101 519 |

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 47 403 | 42 193 |
| Klientmedel | 0 | 794 335 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 20 735 | 39 356 |
| Transaktionskonto | 619 004 | 0 |
| Borgo räntekonto | 1 066 948 | 773 532 |
| Summa | 1 754 090 | 1 649 416 |

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 53 309 | 21 631 |
| Förutbet försäkr premier | 26 694 | 23 214 |
| Förutbet kabel-TV | 37 729 | 37 317 |
| Summa | 117 732 | 82 162 |

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2023-12-31 | Skuld 2023-12-31 | Skuld 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank | 2025-05-23 | 0,95 % | 26 700 004 | 26 726 900 |
| Swedbank | 2026-11-25 | 3,62 % | 16 728 992 | 17 496 072 |
| Swedbank | 2024-05-28 | 4,64 % | 26 700 004 | 26 720 176 |
| Summa | | | 70 129 000 | 70 973 148 |
| Varav kortfristig del | | | 27 493 980 | 27 514 152 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 66 024 640 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn el | 22 625 | 47 995 |
| Uppl kostnad Värme | 66 786 | 66 717 |
| Uppl kostn räntor | 192 377 | 87 388 |
| Uppl kostn vatten | 19 814 | 56 177 |
| Förutbetalda intäkter | 0 | 37 600 |
| Förutbet hyror/avgifter | 408 380 | 376 001 |
| Summa | 709 982 | 671 878 |

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

80 685 000

2022-12-31

80 685 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 10 % i februari 2024.

Underskrifter

_____ / _____ - ____ - ____

Ort och datum

Aleksandar Avramovski
Styrelseledamot

Farid Nolen
Styrelseledamot

Magnus Langemar
Styrelseledamot

Rolf Jerker Knutsson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Förenade revisorer
Per Gillmert
Revisor

Förenade revisorer
Per-Arne Borg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2024 11:09

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 08.04.2024 16:53

DOCUMENT ID:

Hy_bSFbeA

ENVELOPE ID:

BJDbSY-e0-Hy_bSFbeA

DOCUMENT NAME:

Brf Pärllöken, 769626-8122 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Farid Nolen farid.nolen@gmail.com | Signed Authenticated | 08.04.2024 17:05 08.04.2024 17:04 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1980/07/21) IP: 188.151.2.6 |
| 2. Rolf Jerker Knutsson jerker.knutsson@hotmail.com | Signed Authenticated | 08.04.2024 17:37 08.04.2024 17:28 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1958/04/29) IP: 188.151.33.246 |
| 3. ALEKSANDAR AVRAMOVSKI aleksandar_92@hotmail.com | Signed Authenticated | 08.04.2024 18:30 08.04.2024 18:30 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1992/04/20) IP: 188.151.67.226 |
| 4. MAGNUS LANGEMAR Magnus.Langemar@ricoh.se | Signed Authenticated | 09.04.2024 10:22 09.04.2024 10:18 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1976/02/19) IP: 83.191.164.21 |
| 5. Per Erik Gillmert per@forrev.se | Signed Authenticated | 09.04.2024 11:09 09.04.2024 11:08 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1958/05/24) IP: 62.63.197.6 |

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

Org.nr. 769626-8122

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pärlöken för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.

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 Pärlöken för år 2023 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 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 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 revisionsssed 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 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Gillmert
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
09.04.2024 11:10

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 08.04.2024 16:53

DOCUMENT ID:
ry-OWHK-IC

ENVELOPE ID:
SyxP-SYbeR-ry-OWHK-IC

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse.pdf
2 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. Per Erik Gillmert per@forrev.se | Signed Authenticated | 09.04.2024 11:10 09.04.2024 11:09 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1958/05/24) IP: 62.63.197.6 |

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