

Årsredovisning 2023

Brf Pärnan

702001-7310



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Pärlan

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

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

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. 3
Upplysning om negativt resultat	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 14

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 kommer 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 sitt säte i Stockholms län, Järfälla kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skälby 3:655	-	Järfälla

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1995

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 4 bostadsrätter om totalt 319 kvm. Byggnadernas totalyta är 319 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gustav Nils Ove Sernstad	Ordförande
Catrin Welander	Styrelseledamot
Cristian Hallberg	Styrelseledamot
Mitra Hafezi	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Johan Söderberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 0 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Borås Energi Nät AB
Elnät	E.ON Kundsupport Sverige AB
Bredband/Kabeltv	Telia Sverige AB
Vatten/Avlopp/Sophantering	Järfälla Kommun
Fastighetslån	Skandinaviska Enskilda Banken

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bindningstiden för ett av våra större lån löpte ut vilket medförde en betydligt högre ränta.

Vattenläcka upptäcktes i lgh 1103. Skadan innefattades av fastighetsförsäkringen men fram tills sanering och återställning blivit slutförda har föreningen stått för samtliga kostnader. Detta blev färdigställt i början av 2024. Självrisk om 50' kr har utgått.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 6 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 5 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	253	253	253	253
Resultat efter fin. poster	-102	-1	26	52
Soliditet (%)	44	45	44	43
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	716	716	716	716
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,7	75,3	75,3	69,8
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 168	9 410	9 686	9 963
Skuldsättning per kvm totalyta	7 645	7 847	8 077	8 307
Sparande per kvm	-83	234	316	400
Elkostnad per kvm totalyta, kr	51	40	24	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	65	54	48	42
Energikostnad per kvm	116	94	72	64
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,39	1,37	1,39	1,49
Räntekänslighet	12,81	13,15	13,54	13,92

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

2

Upplysning om negativt resultat

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -26 452 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Under året har räntekostnaderna höjts kraftigt på grund av den rådande ekonomiska lågkonjunkturen.

Dessutom upptäcktes en vattenläcka som krävt sanering samt återställning i två lägenheter.

För att öka föreningens inkomster har bostadsrättsavgifterna höjts med 25% under 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	2 205	-	-	2 205
Fond, yttre underhåll	157	-	19	176
Direkt kapitaltillskott	110	-	-	110
Balanserat resultat	-396	-1	-19	-416
Årets resultat	-1	1	-102	-102
Eget kapital	2 075	0	-102	1 973

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-416
Årets resultat	-102
Totalt	-518

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	19
Balanseras i ny räkning	-536
	-518

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	253	253
Övriga rörelseintäkter	3	2	0
Summa rörelseintäkter		255	253
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-181	-107
Övriga externa kostnader	8	-36	-36
Personalkostnader	9	-7	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-75	-75
Summa rörelsekostnader		-299	-219
RÖRELSERESULTAT		-44	34
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-59	-35
Summa finansiella poster		-58	-35
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-102	-1
ÅRETS RESULTAT		-102	-1

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	4 358	4 434
Summa materiella anläggningstillgångar		4 358	4 434
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 358	4 434
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5	0
Övriga fordringar	12	11	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	24	27
Summa kortfristiga fordringar		40	30
Kassa och bank			
Kassa och bank		115	191
Summa kassa och bank		115	191
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		156	221
SUMMA TILLGÅNGAR		4 514	4 655

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 315	2 315
Fond för yttre underhåll		176	157
Summa bundet eget kapital		2 491	2 472
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-416	-396
Årets resultat		-102	-1
Summa fritt eget kapital		-518	-397
SUMMA EGET KAPITAL		1 973	2 075
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	1 375
Summa långfristiga skulder		0	1 375
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 439	1 128
Leverantörsskulder		46	32
Skatteskulder		16	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	41	30
Summa kortfristiga skulder		2 541	1 205
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 514	4 655

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-44	34
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	75	75
	31	110
Erhållen ränta	1	0
Erlagd ränta	-58	-35
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-25	75
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10	-6
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	24	21
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11	89
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 073	0
Amortering av lån	-1 137	-73
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-64	-73
ÅRETS KASSAFLÖDE	-75	16
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	191	175
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	115	191

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pärlan 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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 1,34 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	190	190
Hyresintäkter, bostäder	63	63
Summa	253	253

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-0	0
Elprisstöd	2	0
Summa	2	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	17	0
Besiktning och service	7	0
Ventilationskontroll OVK	0	23
Trädgårdsarbete	2	0
Summa	26	23

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Reparationer	8	0
Bostäder VVS	13	0
Försäkringsärende/vattenskada	41	0
Summa	62	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	16	13
Vatten	21	17
Sophämtning	9	10
Summa	47	40

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	12	11
Bredband/Kabeltv	26	26
Fastighetsskatt	8	8
Summa	46	44

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	9	10
Revisionsarvoden	5	5
Ekonomisk förvaltning	19	19
Bankkostnader	3	3
Summa	36	36

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	5	0
Sociala avgifter	2	0
Summa	7	0

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	59	35
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	59	35

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 634	5 634
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 634	5 634
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 200	-1 125
Årets avskrivning	-75	-75
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 276	-1 200
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 358	4 434
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 537	4 537
Taxeringsvärde mark	1 704	1 704
Summa	6 241	6 241

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10	1
Övriga fordringar	1	0
Avräkningskonto, eko. förvaltning	0	2
Summa	11	3

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	2
El	3	7
Försäkringspremier	4	4
Kabel-TV	0	2
Bredband	0	4
Förvaltning	8	8
Summa	24	27

**NOT 14, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-01-28	1,28 %	200	200
SEB	2024-03-28	1,54 %	1 055	1 092
SEB	2024-05-28	1,03 %	120	120
SEB	2024-12-28	5,81 %	1 064	1 092
Summa			2 439	2 503
Varav kortfristig del			2 439	1 128

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 071 tkr.

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	1	2
Löner	7	0
Utgiftsräntor	3	1
Förutbetalda avgifter/hyror	25	21
Beräknat revisionsarvode	5	5
Summa	41	30

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 600	3 600

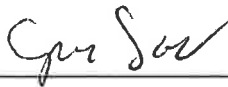
NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Bostadsrättsavgifterna har höjts med 25% per 2024-01-01

Underskrifter

Järfälla, 2024-09-11

Ort och datum



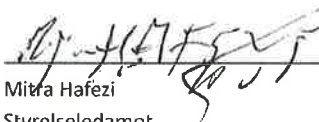
Gustav Nils Ove Sernstad
Ordförande



Catrin Welander
Styrelseledamot



Cristian Hallberg
Styrelseledamot



Mitra Hafezi
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-09-19



Johan Söderberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Pärlan

Organisationsnummer 702001-7310

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pärlan

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pärlan för räkenskapsåret 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Skellefteå 2024-04-19



Johan Söderberg