

# Årsredovisning 2024

## Brf Pärlugglan

716401-3638



 HJgoWjBUA1I-BJQiZiSicYe

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Pärugglan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

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

## 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 sitt säte i Enköping.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-04-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-04 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Kommun</u>
Galgvreten 34:3	Enköping

Marken innehas med äganderätt.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1976

Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 6 148 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 323 kvm. Dessutom finns 14 stycken garageplatser och 23 stycken parkeringsplatser.

### Lägenhetsfördelning:

30 st 2 rum och kök  
20 st 3 rum och kök  
22 st 4 rum och kök

### Styrelsens sammansättning

Ellen Sjöstedt	Ordförande
Birger Hedberg	Styrelseledamot
Patrik Stålbörn	Styrelseledamot
Therese Spjut	Styrelseledamot
Susanne Kokko	Suppleant
Robin Karlsson Friis	Suppleant

### Valberedning

Maria Larsson Sammankallande  
Helena Brunnberg

### Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna alternativt av styrelsen

### Revisorer

Sanna Lindqvist    Revisor    BOREV Revision AB

### suppleant

BOREV Revision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad.

### Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Inköp och installation av 1 st ny tvättmaskin och byte tappvatten värmexlare
- 2023 ● Byte av kulvertledningarna inklusive utvändiga arbeten såsom borttagning av buskar, grässådd och omläggning av plattor
- 2022 ● Inköp och installation av 1 st ny tvättmaskin.
- 2021 ● Installation av nya postboxar
- 2020 ● Installation av ny fjärrvärmekulvert samt målning av resterande entreér och trapphus
- 2019 ● Målning av trapphus och entreér  
Fönsterrenovering, ommålning, samt målning av fönsterbleck och montering av mittenkarm av plåt
- 2017 ● Renovering av garage och målning av 1 st trapphus
- 2016 ● Renovering av tvättstugor inklusive utbyte av vissa maskiner (2016 - 2018)  
Reparation av fasader och balkonger (2016 och 2017)
- 2015 ● Byte och renovering av ventiler och termostater
- 2014 ● Takrenovering
- 2013 ● Byte av föreningens låssystem
- 2012 ● Arbeta med brandskydd och ljudisolering efter stam- och badrumsrenovering, åtgärderna har godkänts av berörda myndigheter (2012 och 2013)
- 2011 ● Inköp av ett antal brandsläckare och brandfilter samt brandvarnare
- 2009 ● Byte av ett antal tvättmaskiner (2009 och 2011)

**2009** ● Ny värmexlare och undercentral  
Upprustning av gården

**2008** ● Stam- och badrumsrenovering (2008-2009)

#### Planerade underhåll

**2025** ● Slutförande av OVK besiktning.  
Inga övriga större underhållsåtgärder är inplanerade för år 2025.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning där lägenhetsförteckningen ingår	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice AB
Kabel-TV	Tele 2
Trappstädning	Lilléns Bud och Allservice AB

#### Övrig verksamhetsinformation

Under år 2023 har OVK besiktning påbörjats. Beräknas att slutföras under år 2025.

Under år 2018 har energideklaration genomförts.

Under år 2021 har radonmätning genomförts.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes efter styrelsebeslut med 8% från och med 2024-07-01. Styrelsen har även beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 3% från och med 2025-07-01.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 323 580 kronor.

Underhåll enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor.

Reparationerna har i sin helhet belastat resultatet och de har finansierats med egna medel.

##### Förändringar i avtal

Styrelsen har tecknat avtal med Tele 2 avseende bredband från och med 2025-01-01.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 94 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 93 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 281 214	4 993 340	4 807 253	4 817 405
Resultat efter fin. poster	-234 639	-2 653 439	315 462	394 888
Soliditet (%)	3	4	12	10
Yttre fond	421 269	2 141 269	1 861 269	1 581 269
Taxeringsvärde	60 471 000	60 471 000	60 471 000	45 041 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	835	786	758	758
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,2	96,0	96,8	96,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 713	4 771	4 532	4 632
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 582	4 639	4 406	4 504
Sparande per kvm totalyta, kr	63	129	149	180
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	27	41	27
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	213	159	140	144
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	74	52	49	49
Energikostnad per kvm totalyta, kr	312	237	230	220
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,80	2,39	1,62	1,56
Räntekänslighet (%)	5,64	6,07	5,98	6,11

**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.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 8 % från och med 2024-07-01. Det kan även bli aktuellt med framtida avgiftshöjningar för att öka sparatet. Styrelsen bedömer att förlusten inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera kommande åtaganden.

### Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	1 071 645	-	-	1 071 645
Fond, yttre underhåll	2 141 269	-	-1 720 000	421 269
Balanserat resultat	608 608	-2 653 439	1 720 000	-324 831
Årets resultat	-2 653 439	2 653 439	-234 639	-234 639
<b>Eget kapital</b>	<b>1 168 083</b>	<b>0</b>	<b>-234 639</b>	<b>933 444</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-324 831
Årets resultat	-234 639
<b>Totalt</b>	<b>-559 469</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	280 000
Balanseras i ny räkning	-839 469
	<b>-559 469</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 281 214	4 993 340
Övriga rörelseintäkter	3	0	43 962
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 281 214</b>	<b>5 037 302</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 385 681	-5 889 742
Övriga externa kostnader	9	-216 475	-313 133
Personalkostnader	10	-175 107	-173 361
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-631 128	-631 128
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 408 390</b>	<b>-7 007 364</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>872 824</b>	<b>-1 970 062</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		770	768
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 108 233	-684 145
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 107 462</b>	<b>-683 377</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-234 639</b>	<b>-2 653 439</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-234 639</b>	<b>-2 653 439</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	29 121 026	29 740 598
Maskiner och inventarier	13	92 438	103 994
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 213 464</b>	<b>29 844 592</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>29 216 964</b>	<b>29 848 092</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		72 451	43 021
Övriga fordringar	15	7 390	14 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	313 909	272 101
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>393 750</b>	<b>329 700</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 545 645	2 822 939
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 545 645</b>	<b>2 822 939</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 939 395</b>	<b>3 152 639</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 156 359</b>	<b>33 000 730</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 071 645	1 071 645
Fond för yttre underhåll		421 269	2 141 269
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 492 914</b>	<b>3 212 914</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-324 831	608 608
Årets resultat		-234 639	-2 653 439
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-559 469</b>	<b>-2 044 831</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>933 444</b>	<b>1 168 083</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 18	10 080 791	8 168 191
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 080 791</b>	<b>8 168 191</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		18 892 105	21 161 154
Leverantörsskulder		337 761	1 569 650
Skatteskulder		7 043	10 177
Övriga kortfristiga skulder		26 330	28 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	878 884	894 857
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 142 124</b>	<b>23 664 456</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 156 359</b>	<b>33 000 730</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>872 824</b>	<b>-1 970 062</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	631 128	631 128
	<b>1 503 952</b>	<b>-1 338 934</b>
Erhållen ränta	770	768
Erlagd ränta	-1 080 648	-553 755
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>424 074</b>	<b>-1 891 921</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-64 050	-197 717
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 280 869	1 256 679
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-920 844</b>	<b>-832 959</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	45 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>45 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	2 000 000
Amortering av lån	-356 449	-531 387
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-356 449</b>	<b>1 468 613</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 277 293</b>	<b>680 654</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 822 939</b>	<b>2 142 284</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 545 645</b>	<b>2 822 939</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Pärugglan 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 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
Om- och tillbyggnad före år 2014	40 år
Installationer	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 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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 21 118 300 (21 118 300) kronor.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

**NOT 2, NETTOOMSÄTTNING**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årsavgifter, bostäder	5 139 096	4 833 523
Hysesintäkter garage	64 680	64 680
Hysesintäkter, p-platser	57 100	57 655
Hysesintäkter övr objekt	10 800	10 725
Övriga intäkter	942	3 389
Pantförskrivningsavgift	5 730	8 925
Överlåtelseavgift	2 866	14 443
<b>Summa</b>	<b>5 281 214</b>	<b>4 993 340</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Elstöd	0	43 962
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>43 962</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsskötsel	332 704	338 472
Städning	68 146	68 200
Besiktning och service	125 434	131 131
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	29 008
Yttre skötsel	28 327	55 289
<b>Summa</b>	<b>554 611</b>	<b>622 100</b>

**NOT 5, REPARATIONER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Reparationer	323 580	406 701
<b>Summa</b>	<b>323 580</b>	<b>406 701</b>

**NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Planerat underhåll	0	2 837 132
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>2 837 132</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsel	159 872	169 988
Uppvärmning	1 346 481	1 005 692
Vatten	469 392	326 022
Sophämtning	126 328	125 920
<b>Summa</b>	<b>2 102 073</b>	<b>1 627 622</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsförsäkringar	172 014	167 581
Kabel-TV	111 333	109 488
Fastighetsskatt	122 070	119 118
<b>Summa</b>	<b>405 417</b>	<b>396 187</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Förbrukningsmaterial	13 235	62 426
Övriga förvaltningskostnader	28 899	36 963
Revisionsarvoden	22 938	17 875
Ekonomisk förvaltning	108 820	103 324
Överlåtelsekostnad	2 866	14 443
Pantsättningskostnad	5 730	8 925
Övriga externa tjänster	33 988	69 178
<b>Summa</b>	<b>216 475</b>	<b>313 133</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Styrelsearvoden	140 000	140 000
Sociala avgifter	35 107	33 447
Övriga personalkostnader	0	-86
<b>Summa</b>	<b>175 107</b>	<b>173 361</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 107 902	684 145
Övriga räntekostnader	331	0
<b>Summa</b>	<b>1 108 233</b>	<b>684 145</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	41 015 340	41 015 340
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>41 015 340</b>	<b>41 015 340</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-11 274 742	-10 655 170
Årets avskrivning	-619 572	-619 572
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 894 314</b>	<b>-11 274 742</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>29 121 026</b>	<b>29 740 598</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 350 000</i>	<i>7 350 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	47 240 000	47 240 000
Taxeringsvärde mark	13 231 000	13 231 000
<b>Summa</b>	<b>60 471 000</b>	<b>60 471 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	233 928	118 378
Inköp laddningsboxar för elbilar	0	160 550
Bidrag Naturvårdsverket	0	-45 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>233 928</b>	<b>233 928</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-129 934	-118 378
Avskrivningar	-11 556	-11 556
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-141 490</b>	<b>-129 934</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>92 438</b>	<b>103 994</b>

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	3 500	3 500
<b>Summa</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

Avser insats till intresseorganisation.

**NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7 330	8 609
Övriga fordringar	60	5 969
<b>Summa</b>	<b>7 390</b>	<b>14 578</b>

**NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA**

**INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 065	32 121
Försäkringspremier	203 647	186 357
Kabel-TV	40 992	27 792
Förvaltning	27 205	25 831
<b>Summa</b>	<b>313 909</b>	<b>272 101</b>

**NOT 17, SKULDER TILL**

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-01	1,22 %	944 622	969 318
Stadshypotek AB	2025-01-30	1,31 %	1 981 638	2 030 870
Stadshypotek AB	2025-01-30	4,51 %	5 864 013	5 903 682
Stadshypotek AB	2026-04-30	4,23 %	4 123 246	4 227 634
Stadshypotek AB	2025-01-02	4,35 %	5 011 604	5 011 604
Stadshypotek AB	2026-07-30	1,04 %	1 910 270	1 932 038
Stadshypotek AB	2027-06-30	3,85 %	2 471 661	2 529 817
Stadshypotek AB	2025-01-02	4,35 %	3 805 842	3 844 382
Stadshypotek AB	2027-12-01	4,34 %	860 000	880 000
Stadshypotek AB	2025-01-02	4,35 %	2 000 000	2 000 000
<b>Summa</b>			<b>28 972 896</b>	<b>29 329 345</b>
Varav kortfristig del			18 892 105	21 161 154

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 655 616 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, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	33 102 000	33 102 000

**NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 378	103 501
Städning	5 650	5 650
El	18 077	18 963
Uppvärmning	126 547	132 355
Utgiftsräntor	194 503	166 918
Löner	21 828	10 715
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 240	3 367
Förutbetalda avgifter/hyror	470 661	436 388
Beräknat revisionsarvode	20 000	17 000
<b>Summa</b>	<b>878 884</b>	<b>894 857</b>

## Underskrifter

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

Enköping

---

Birger Hedberg  
Styrelseledamot

---

Ellen Sjöstedt  
Ordförande

---

Patrik Stålbom  
Styrelseledamot

---

Therese Spjut  
Styrelseledamot

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

---

Sanna Lindqvist BOREV Revision AB  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 19:35

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 11.04.2025 09:55

DOCUMENT ID:

BJQiZiSiCye

ENVELOPE ID:

HJgoWjBUA1I-BJQiZiSiCye

DOCUMENT NAME:

Brf Pärugglan, 716401-3638 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELLEN SJÖSTEDT ellenjostedt@hotmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 18:38 14.04.2025 08:41	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.108.203
2. JAN ERIK PATRIK STÅLBORN pstalborn@outlook.com	Signed Authenticated	15.04.2025 10:41 15.04.2025 10:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.191
3. Yvonne Therese Spjuth thespjuth@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 10:55 11.04.2025 09:58	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.224
4. BIRGER HEDBERG birger.hedberg5@telia.com	Signed Authenticated	16.04.2025 17:47 16.04.2025 17:37	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.109.103
5. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindkvist@borev.se	Signed Authenticated	16.04.2025 19:35 16.04.2025 19:31	eID Low	Swedish BankID IP: 95.140.187.181

\* 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 Bostadsrättsföreningen Pärlugglan, org.nr 716401-3638

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pärlugglan för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pärlugglan för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 *Revisorans 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.

### Revisorans 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Sanna Lindqvist  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 19:38

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 11.04.2025 09:55

DOCUMENT ID:

SkboboH8Ryg

ENVELOPE ID:

r1sbjHICke-SkboboH8Ryg

DOCUMENT NAME:

Brf Pärugglan revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	16.04.2025 19:38 16.04.2025 19:37	eID Low	Swedish BankID IP: 95.140.187.181

\* 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