



Välkommen till årsredovisningen för Brf Pellerins

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-21 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-13 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
OLSKROKEN 11:27	2009	Göteborg

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1987

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 73 bostadsrätter om totalt 4 464 kvm och 3 lokaler om 104 kvm. Byggnadernas totalyta är 4638 kvm.

Styrelsens sammansättning

Annika Almsten	Ordförande
Karl Martin Beyer	Styrelseledamot
Irene Backlund	Styrelseledamot
Matilda Olander	Styrelseledamot
Pehr Dahlbom	Styrelseledamot
Charlotte Petersson	Suppleant
Johan Andersson	Suppleant

Valberedning

Erik Matthiessen

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen

Revisorer

Sören Maxén Revisor Gothia Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Relining av stam uppgång 24
Översyn tvättstugor
Byte tvättmaskin samt avfuktare
Dräneringsarbete i pannrum och källarförråd samt gårdsbrunn
Nedmontering av lekplats på innergård

Planerade underhåll

- 2025** ● Byta entré parti, målning entre
Målning gemensamma utrymmen
Relina avloppstam bottenplatta
Byta takterrass
Byta takfläkt
Byta tak
Foga om fasad
Måla väggar och tak, pannrum
- 2024** ● Injustera värmesystem, per lägenhet

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens lån har 3 olika löptider. 1/3 är med rörlig ränta, 1/3 är bundna på 3 år och löper ut under 2024, och 1/3 är bundna på 5 år och löper ut 2026. Detta ger föreningen ett visst skydd mot ränteökningar men om räntorna är höga under en längre tid så kommer avgiften att behöva höjas för att kompensera detta.

I övrigt har föreningen en sund ekonomi. Majoriteten av underhållen kommer att kunna bekostas med de medel som finns tillgängliga för föreningen. Beroende på när föreningen drar igång de 2 stora underhållsprojekten Tak och Fasad så kommer troligen avgiften att behöva höjas. Föreningen amorterar ~1 % om året. Under 2023 har föreningen gjort en extra amortering på 1 miljon kronor.

Förändringar i avtal

Under året har föreningen bytt städfirma från Alberts städ till Klarins.

Övriga uppgifter

Två gårdsdagar har genomförts under året.

Föreningen har under 2023 upplåtit en av föreningens hyresrätter som tillträds under 2024. När lägenheten är tillträdd så kommer föreningen bestå av 74 bostadsrätter och 2 hyresrätter.

Föreningen har slutit avtal med Trafikverket angående byte av fönster på norrsidan för att förbättra bullernivåerna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 102 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 105 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 551 545	3 455 019	3 471 245	3 427 231
Resultat efter fin. poster	-125 875	296 392	528 773	-91 725
Soliditet (%)	75	74	72	71
Yttre fond	4 321 490	3 087 179	1 689 294	1 249 092
Taxeringsvärde	127 015 000	127 015 000	119 082 000	119 082 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	724	699	704	700
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 677	5 981	6 758	6 838
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 171	5 447	6 155	6 228
Sparande per kvm totalyta, kr	140	227	244	150
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	45	28	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	138	126	134	111
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	29	31	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	189	200	193	159
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,91	0,86	-	-
Räntekänslighet (%)	7,85	-	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Då rörelseresultatet är positivt vidtas ingen åtgärd.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	66 562 491	-	-	66 562 491
Upplåtelseavgifter	13 363 891	-	-	13 363 891
Fond, yttre underhåll	3 087 179	-163 689	1 398 000	4 321 490
Balanserat resultat	-9 037 844	460 081	-1 398 000	-9 975 763
Årets resultat	296 392	-296 392	-125 875	-125 875
Eget kapital	74 272 109	0	-125 875	74 146 234

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 577 763
Årets resultat	-125 875
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 398 000
Totalt	-10 101 638

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	171 699
Balanseras i ny räkning	-9 929 939

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	3 551 545	3 455 019
Övriga rörelseintäkter	3	41 438	36 150
Summa rörelseintäkter		3 592 983	3 491 169
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 294 612	-1 833 300
Övriga externa kostnader	9	-247 889	-403 766
Personalkostnader	10	-126 359	-122 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-604 428	-604 519
Summa rörelsekostnader		-3 273 288	-2 964 436
RÖRELSERESULTAT		319 695	526 733
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 315	5 340
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-469 885	-235 681
Summa finansiella poster		-445 570	-230 341
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-125 875	296 392
ÅRETS RESULTAT		-125 875	296 392

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	96 944 556	97 546 920
Maskiner och inventarier	13	3 619	5 683
Summa materiella anläggningstillgångar		96 948 175	97 552 603
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		96 948 175	97 552 603
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 861	47 838
Övriga fordringar	14	1 762 307	2 153 039
Summa kortfristiga fordringar		1 779 168	2 200 877
Kassa och bank			
Kassa och bank		316 990	314 059
Summa kassa och bank		316 990	314 059
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 096 158	2 514 936
SUMMA TILLGÅNGAR		99 044 332	100 067 539

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 926 382	79 926 382
Fond för yttre underhåll		4 321 490	3 087 179
Summa bundet eget kapital		84 247 872	83 013 561
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 975 763	-9 037 844
Årets resultat		-125 875	296 392
Summa fritt eget kapital		-10 101 638	-8 741 452
SUMMA EGET KAPITAL		74 146 234	74 272 109
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	8 021 750	19 606 750
Summa långfristiga skulder		8 021 750	19 606 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	15 960 000	5 658 000
Leverantörsskulder		147 085	163 249
Skatteskulder		71 987	10 655
Övriga kortfristiga skulder		366 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	331 277	356 776
Summa kortfristiga skulder		16 876 349	6 188 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 044 332	100 067 539

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	319 695	526 733
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	604 428	604 519
	924 123	1 131 252
Erhållen ränta	24 315	5 340
Erlagd ränta	-457 465	-217 375
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	490 973	919 216
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-65 678	-29 016
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	373 248	-60 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten	798 544	830 073
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 283 000	-3 283 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 283 000	-3 283 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-484 456	-2 452 927
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 394 295	4 847 222
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 909 839	2 394 295

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pellerins 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:

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

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 982 156	2 875 682
Årsavgifter - bortfall	0	-39 357
Hysesintäkter bostäder	241 297	285 096
Hysesintäkter lokaler	137 600	142 800
Hysesintäkter p-plats	91 716	90 480
Bredband	74 970	75 480
Övriga intäkter	250	0
Dröjsmålsränta	884	0
Pantsättningsavgift	7 350	24 875
Överlåtelseavgift	9 191	0
Andrahandsuthyrning	6 132	0
Öres- och kronutjämning	-1	-37
Summa	3 551 545	3 455 019

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	37 186	0
Övriga intäkter	4 252	7 749
Försäkringsersättning	0	28 401
Summa	41 438	36 150

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	88 851	60 495
Städning utöver avtal	1 768	0
Hissbesiktning	7 593	0
Brandskydd	0	35 835
Gårdkostnader	7 192	0
Gemensamma utrymmen	0	13 799
Snöröjning/sandning	5 435	0
Serviceavtal	7 074	17 211
Mattvätt/Hyrmattor	11 700	9 668
Förbrukningsmaterial	2 453	0
Summa	132 066	137 008

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	55 303	0
Tvättstuga	0	13 038
Trapphus/port/entr	3 967	0
Sophantering/återvinning	4 284	0
Dörrar och lås/porttele	66 968	0
VVS	113 680	7 744
Värmeanläggning/undercentral	169 339	10 370
Ventilation	68 486	17 108
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 950	12 567
Hissar	97 506	46 953
Tak	3 342	0
Fönster	16 946	0
Balkonger/altaner	16 663	0
Vattenskada	0	14 811
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 493
Summa	618 434	125 084

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	3 886
Huskropp utvändigt	0	9 950
Tvättstuga	50 990	0
VVS	116 577	147 228
Ventilation	0	2 625
Elinstallationer	4 132	0
Summa	171 699	163 689

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	84 719	209 617
Uppvärmning	641 002	582 111
Vatten	148 652	136 783
Sophämtning/renhållning	150 047	146 242
Grovsopor	3 063	7 771
Summa	1 027 483	1 082 524

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	65 391	61 319
Kabel-TV	147 955	135 405
Bredband	0	2 677
Fastighetsskatt	131 584	125 594
Summa	344 930	324 995

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 620	1 564
Tele- och datakommunikation	6 463	1 140
Inkassokostnader	11 672	6 089
Revisionsarvoden extern revisor	23 500	19 313
Fritids och trivselkostnader	1 183	549
Föreningskostnader	2 351	950
Förvaltningsarvode enl avtal	132 346	128 648
Överlåtelsekostnad	12 865	0
Pantsättningskostnad	11 031	0
Administration	2 615	44 587
Konsultkostnader	33 354	194 036
Bostadsrätterna Sverige	6 890	6 890
Summa	247 889	403 766

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	98 599	96 600
Arbetsgivaravgifter	27 760	26 252
Summa	126 359	122 852

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	469 885	230 802
Övriga räntekostnader	0	4 879
Summa	469 885	235 681

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	103 687 470	103 687 470
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	103 687 470	103 687 470
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 140 551	-5 538 099
Årets avskrivning	-602 364	-602 452
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 742 915	-6 140 551
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	96 944 556	97 546 920
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 488 155</i>	<i>33 488 155</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	61 790 000	61 790 000
Taxeringsvärde mark	65 225 000	65 225 000
Summa	127 015 000	127 015 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	136 406	136 406
Inköp		
Utgående anskaffningsvärde	136 406	136 406
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-130 723	-128 656
Årets avskrivningar enligt plan	-2 064	-2 067
Utgående avskrivning	-132 787	-130 723
Utgående restvärde enligt plan	3 619	5 683

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	169 458	72 803
Klientmedel	0	1 025 508
Transaktionskonto	524 998	0
Borgo räntekonto	1 067 851	1 054 728
Summa	1 762 307	2 153 039

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-11-04	4,84 %	3 152 000	3 152 000
Nordea	2026-02-18	0,95 %	8 104 750	8 187 750
Nordea	2024-05-22	0,51 %	8 350 000	8 450 000
Nordea	2023-12-14	4,57 %	4 375 000	5 475 000
Summa			23 981 750	25 264 750
Varav kortfristig del			15 960 000	5 658 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 066 750 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	22 662
Uppl kostn räntor	46 845	34 425
Förutbet hyror/avgifter	284 432	299 689
Summa	331 277	356 776

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	47 534 000	47 534 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Göteborg

Annika Almsten
Ordförande

Irene Backlund
Styrelseledamot

Karl Martin Beyer
Styrelseledamot

Matilda Olander
Styrelseledamot

Pehr Dahlbom
Styrelseledamot

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

Gothia Revision
Sören Maxén
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 10:27

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 02.05.2024 11:55

DOCUMENT ID:

SyvGX1WMA

ENVELOPE ID:

r1Z8zm1-fC-SyvGX1WMA

DOCUMENT NAME:

Brf Pellerins, 769617-7117 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl Martin Beyer beyer.martin@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.05.2024 12:31 02.05.2024 12:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/02/26) IP: 213.204.198.50
2. ANNIKA ALMSTEN annika.almsten@gmail.com	 Signed Authenticated	02.05.2024 14:56 02.05.2024 14:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/12/18) IP: 213.204.198.9
3. IRENE BACKLUND irene_backlund@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2024 19:19 03.05.2024 19:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/07/27) IP: 98.128.166.234
4. PEHR DAHLBOM pehrdahlbom@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2024 11:08 04.05.2024 11:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/05/14) IP: 83.185.82.170
5. MATILDA OLANDER 1439maol@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2024 17:35 05.05.2024 17:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/04/25) IP: 213.204.198.235
6. SÖREN MAXÉN sm@gotrev.se	 Signed Authenticated	07.05.2024 10:27 07.05.2024 10:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/05/28) IP: 212.247.95.78

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

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 Pellerins

Org.nr 769617-7117

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pellerins för räkenskapsåret 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pellerins för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg

Sören Maxén
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 10:27

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 02.05.2024 11:55

DOCUMENT ID:

Sk-vGXJWfC

ENVELOPE ID:

S1xUM7JbzR-Sk-vGXJWfC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SÖREN MAXÉN	 Signed	07.05.2024 10:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1960/05/28)
sm@gotrev.se	Authenticated	07.05.2024 10:27	Low	IP: 212.247.95.78

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

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