

Bostadsrättsföreningen Skansens Pärla

Org.nr: 769614-8746

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skansens Pärla, 769614-8746, med säte i Göteborg, avger härmed följande årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

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

Registrering

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-09 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i Annedals sopsug samfällighetsförening som bland annat förvaltar sopsugsanläggningarna Annedal GA:1 och GA:8. Föreningens andelar i anläggningarna är 0,81% och 0,17%.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-29.
På stämman deltog 7 medlemmar.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Anders Welander
Ledamot	Jonas Wepsäläinen
Ledamot	Alhaji Jeng
Suppleant	Johanna Pernbro

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.
Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor	Per Önnheim
----------------------	-------------

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Annedal 23:24

Nybyggnadsår: 1905

Värdeår: 1929

Föreningen disponerar tomten genom äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB. För styrelsens arbete finns även en ansvarsförsäkring tecknad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig över 20 år, från 2022 till 2042.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
-	11	-	5	1	-

Av 17 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt.

Ytor

Total byggnadsyta:	1 510	kvm
- varav bostadsrätt:	1 269	kvm
- varav lokalyta:	241	kvm

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början fanns 27 medlemmar i föreningen.

Under året har 2 överlåtelser skett.

Vid räkenskapsårets slut fanns 26 medlemmar i föreningen.

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (m²)	Avtalstid
Telia Sverige AB	12	2026-09-30
Rurki AB	229	2028-09-30

Verksamhet i lokalerna

Telia Sverige AB

Avtalet med Telia Sverige AB avser basstation för mobiltelefoni. Avtalet löper till 2026-09-30 med en uppsägningstid om nio (9) månader.

Rurki AB

Föreningen har tecknat avtal med företaget Rurki AB, som driver restaurang Tre Indier. Avtalet löper till 2026-09-30 med en uppsägningstid om nio (9) månader.

Avtal

Tele 2 AB

Föreningen har avtal med Tele2 beträffande kabel TV för 17 lägenheter.

Centrumkanalen AB

Föreningen har avtal med Centrumkanalen AB vilket avser annonsering på föreningens fasad. Enligt Stadsbyggnadskontorets beslut kan endast befintliga verksamheter i fastigheten annonsera. Avtalet löper tills vidare med en uppsägningstid om 6 månader.

Göteborgs Stads Trafikkontor

Samtliga fastigheter som är belägna utmed det så kallade Hagastråket, har tecknat avtal med Göteborgs Stads Trafikkontor beträffande belysning på fastigheternas fasader. Trafikkontoret ansvarar för och bekostar drift och underhåll. Tillsyn sker 2 gånger per år. Avtalet löper tills vidare med en uppsägningstid om tre (3) månader.

Förvaltning och övriga väsentliga avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	PHM Redovisning AB
Fastighetsskötsel	TJG Service
Fastighetslån	Nordea / Handelsbanken
Bredband/TV	Tele2 Sverige AB
Avfall, vatten och avlopp	Göteborgs Kommun
Elnät	Göteborg Energi AB
Elhandel	Göteborg Energi Din El AB
Revision	Önnheim och Olsson Revisionsbyrå KB
Försäkring	Länsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen gör för räkenskapsåret 2024 ett resultat om 198 715 (-248 756) kr. Av dessa utgör avskrivningar 232 969 (-249 971) kr, vilka inte är likviditetspåverkande.

Under året har reparationer och underhåll utförts till en kostnad av 95 179 (423 093) kr men framförallt har föreningen investerat i det pågående stambytet med 5 037 330 (40 759) kr.

Föreningen har inte amorterat något på sina lån och kvarvarande lånevolym vid årets slut är 5 550 000 (5 550 000) kr. I Januari 2025 tecknades etnytt lån med Handelsbanken på 3 600 000 kr för stambyte och lånet löper tillsvidare med en tidsbunden ränta på 1 och 2 år.

Tekniskt underhåll

Under året har ett antal åtgärder på fastigheten utförts. De huvudsakliga åtgärderna är stambyte badrum gårdshuset, asbestsanering i tvättstugan, taktvätt och rengöring fasad innergård.

Styrelsens ord

Under 2024 har föreningen genomfört en större insats genom stambyte i gårdshusets badrum. En aktivitet som tog stort fokus i planering H1 och genomförande under Q4. Som projektledare har föreningen anlitat Sustend och entreprenör Fastighetsbyggen i Väst AB. Arbetet har genomförts helt i enlighet med plan och inom budget. Både entreprenör och projektledare har stöttat föreningen på bästa sätt och varit mycket bra att ha att göra med i projektet.

I övrigt har två städdagar genomförts där styrelsen gärna ser ett högre engagemang från medlemmarna framåt. Vi vill alla ha en trivsamt och prydligt förening där alla behöver hjälpa till. Alternativet är att köpa in tjänsterna vilket påverkar budget och i slutändan avgifterna. Det slipper vi gärna.

Apropå budget har ett gediget arbete med denna gjorts där vi synat alla poster väldigt noggrant. Detta har gjort att vi trots ett högt ränteläge inte behövt höja avgifterna. Vi följer utvecklingen noga och utesluter inte att korrigering uppåt kan komma att behövas från 2026 då föreningen behövt att uppta lån för stambytet.

Styrelsen uppmanar också alla medlemmar att höra av sig för arbete i styrelsen då denna grupp i skrivande stund endast består av 4 medlemmar. Fler behövs för att kunna upprätthålla en blomstrande förening där vi hjälps åt och skapar en boendemiljö där alla trivs.

Med vänliga hälsningar

Styrelsen genom Ordförande Anders Welander

Historik av större utförda underhåll

Elstambyte	2009
Relining avloppsstammar gatuhus	2012
Nya balkonger - gatuhus	2012
Säkerhetsdörrar lägenheter	2014
Nybyggnation balkonger innergård	2016
Renovering yttertak gatuhus, nytt yttertak gårdshus	2017
Renovering fasad mot gård och samtliga skorstenar	2017
Energideklaration	2018
Fönsterbyte	2019
Nytt portpasseringssystem	2021
Nytt avloppssystem gård	2021
OVK-Besiktning	2022

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 264	1 261	1 241	1 197
Resultat efter finansiella poster, tkr	199	- 249	34	- 470
Soliditet, %	74	82	82	82
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	572	572	572	572
Skuldsättning / kvm	3 675	3 675	3 675	3 675
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	4 374	4 374	4 374	4 374
Sparande / kvm	345	1	188	-150
Räntekänslighet, %	8	8	8	8
Energikostnad* / kvm	224	206	239	208
Årsavgifters andel av rörelseintäkter, %	57	55	58	60
Rörelseintäkt som går till räntor, %	-2	13	5	3

* Kostnad för medlemmarnas egna elförbrukning ingår inte i föreningens energikostnader.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: De intäkter föreningen haft under året som är återkommande, såsom avgifter från medlemmar, hyresintäkter för garage och drifttillägg med mera.

Resultat efter finansiella poster: Föreningens bokföringsmässiga resultat som kan ses längst ner i föreningens resultaträkning. Det bokföringsmässiga resultatet ska inte förväxlas med föreningens likviditet eller kassa. Denna information framgår istället tydligare i kassaflödesanalysen.

Soliditet: (Förenklat: Eget kapital/Totalt kapital *100) visar hur mycket av en förenings tillgångar som är finansierade av eget kapital respektive lån.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte. Enligt Finansinspektionen låg den genomsnittliga avgiften 2023 på 744kr/kvm och där nyproducerade bostadsrätter låg något högre. 2024s genomsnittliga avgift förväntas ligga högre än 2023s nivåer.

Skuldsättning per kvm eller kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, eller endast *bostadsrätt*. Nyckeltalet visar hur skuldsatt föreningen är i förhållande till sin storlek. Nyckeltalet använder två beräkningsgrunder för att göra det enklare att jämföra två föreningar som har olika uppdelningar av hyresrätter och bostadsrätter. Nya föreningar har oftast högre skuldsättning än sina äldre motparter.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar och planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten. Ett bra sparande ligger på mellan 200-300kr/kvm.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från tvingande årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet. Nyare föreningar har ofta högre räntekänslighet då de tenderar att vara högre belånade.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*. Nyckeltalet visar den årliga energikostnaden i föreningen i förhållande till sin storlek. Normal energiförbrukning är ca 200kr/kvm men påverkas bland annat av energipriser, byggnadens konstruktion och huruvida föreningen betalar för medlemmarnas energikostnader eller ej.

Årsavgifternas andel av alla rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Rörelseintäkt som går till räntor: Alla räntor dividerat med alla rörelseintäkter. Nyckeltalet kan ge en förklaring till stora förändringar i föreningens resultat och sparande. År då föreningen har rörliga lån eller lån för omförhandling kan man ibland se stora skiftningar i räntekostnader vilket även påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, likviditet och sparande.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Kapital- tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	21 367 697	5 388 980	484 386	0	- 681 951	- 248 756
Korr enl. upplåtelseavtal	21 422					
Justering kapitalinsats				648 354	-648 354	
F.g. års resultatdisposition			122 916		-371 672	248 756
Årets resultat						198 715
Vid årets slut	21 389 119	5 388 980	607 302	648 354	- 1 701 977	198 715

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	- 1 701 977
Årets resultat	198 715
Summa över/underskott	- 1 503 262

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Reservering fond för yttre underhåll	122 916
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 90 000
Balanseras i ny räkning	- 1 536 178
Totalt	- 1 503 262

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 263 879	1 260 957
Övriga rörelseintäkter		2 144	51 803
Summa rörelseintäkter		1 266 023	1 312 760
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	3	-693 928	-1 016 272
Administration och förvaltning	4	-123 608	-80 905
Personalkostnader		-37 653	-45 521
Avskrivningar		-232 969	-249 971
Summa rörelsekostnader		-1 088 158	-1 392 669
RÖRELSERESULTAT		177 865	-79 909
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		215 886	62 510
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 036	-231 357
Summa finansiella poster		20 850	-168 847
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		198 715	-248 756
RESULTAT FÖRE SKATT		198 715	-248 756
ÅRETS RESULTAT		198 715	-248 756

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	29 399 859	29 609 380
Pågående projekt	5	5 078 089	40 759
Inventarier, maskiner och installationer	6	21 180	44 628
Summa materiella anläggningstillgångar		34 499 128	29 694 767
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		0	500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	500 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 499 128	30 194 767
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		239 270	73 872
Övriga fordringar		132 323	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	63 318	29 615
Summa kortfristiga fordringar		434 911	103 493
Kassa och bank			
Kassa och bank		692 730	1 907 957
Summa kassa och bank		692 730	1 907 957
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 127 641	2 011 450
SUMMA TILLGÅNGAR		35 626 769	32 206 217

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 389 119	21 367 697
Upplåtelseavgifter		5 388 980	5 388 980
Kapitaltillskott		648 354	0
Underhållsfond		607 302	484 386
Summa bundet eget kapital		28 033 755	27 241 063
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 701 977	-681 951
Årets resultat		198 715	-248 756
Summa fritt eget kapital		-1 503 262	-930 707
SUMMA EGET KAPITAL		26 530 493	26 310 356
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8 , 9	2 000 000	0
Summa långfristiga skulder		2 000 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		2 000 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8 , 9	3 550 000	5 550 000
Leverantörsskulder		3 019 129	5 435
Skatteskulder		2 807	6 629
Övriga skulder		11 803	42 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	512 537	290 965
Summa kortfristiga skulder		7 096 276	5 895 861
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		7 096 276	5 895 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 626 769	32 206 217

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Årets resultat		198 715	-248 756
Avskrivningar		232 969	249 971
Summa		431 684	1 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		431 684	1 215
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-331 418	-75 161
Förändring av rörelseskulder		3 200 415	-2 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 300 681	-76 135
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Pågående projekt		-5 037 330	-40 759
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 037 330	-40 759
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Återköp kapitalförsäkring		500 000	0
Korrigerig insats		21 423	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		521 423	0
Årets kassaflöde		-1 215 226	-116 894
Likvida medel vid årets början		1 907 956	2 024 850
Likvida medel vid årets slut		692 730	1 907 956

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp redovisas i kr om inget annat anges.

Underhåll och underhållsfond

Underhållsplanen upprättas för att planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Dessutom används underhållsplanen för att beräkna det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Styrelsen har under året reviderat underhållsplanen. Revidering av planen genomförs årligen.

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 122 916 kr.

Skulder hos kreditinstitut

Föreningen följer god redovisningssed och redovisar de lån som förfaller inom ett år från räkenskapsårets slut som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras ske under nästkommande räkenskapsår.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100
Inventarier	5

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Taxeringsvärden för hyreshus från 2022 gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2025.

2024 blir avgiften 1 630 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Årsavgifter

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Medlemmarna har egna avtal för el och bredband.

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Ärsavgifter		
Bostäder	726 393	726 396
Hyresintäkter		
Lokaler	476 710	482 888
Övriga intäkter		
Debiterade vattenkostnader	12 231	11 484
Debiterade värmekostnader	42 809	40 189
Avgift andrahandsupplåtelse	5 736	0
	60 776	51 673
Totalt nettoomsättning	1 263 879	1 260 957

Not 3. Fastighetskostnader	2024	2023
Taxebundna kostnader		
El	20 570	36 966
Uppvärmning	229 176	210 298
Vatten och avlopp	87 786	64 455
Avfallshantering	79 264	70 528
	416 796	382 246
Övriga driftkostnader		
Fastighetsskötsel	62 450	97 848
Bredband/kabel-TV	21 488	20 322
Fastighetsförsäkring	36 585	32 030
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	61 430	60 733
	181 954	210 932
Reparationer		
Källartak	0	423 093
Invändigt	2 296	0
Installationer och teknik	2 883	0
	5 179	423 093
Planerat underhåll		
Fasad	90 000	0
Totalt fastighetskostnader	693 928	1 016 272

Not 4. Administration och förvaltning	2024	2023
Förvaltning		
Ekonomisk förvaltning	42 621	38 169
Revision	21 803	30 283
	64 425	68 451
Administration		
Föreningsomkostnader	9 103	8 317
Bankkostnader	1 997	623
Övriga administrativa kostnader	2 487	3 514
	13 587	12 454
Övriga kostnader		
Förbrukningsinventarier och material	14 082	0
Övriga rörelsekostnader	31 514	0
	45 596	0
Totalt administration och förvaltning	123 608	80 905

Not 5. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	20 952 059	20 952 059
Mark	11 657 832	11 657 832
Pågående projekt	40 759	0
Ökning av pågående projekt	5 037 330	40 759
	37 687 980	32 650 650
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 3 000 511	- 2 790 990
Årets avskrivning på byggnader	- 209 521	- 209 521
	-3 210 032	-3 000 511
Utgående redovisat värde	34 477 948	29 650 139
<i>Varav</i>		
Byggnader	17 742 027	17 951 548
Mark	11 657 832	11 657 832
Pågående projekt	5 078 089	40 759
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	14 830 000	14 830 000
Taxeringsvärde mark	26 142 000	26 142 000
	40 972 000	40 972 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	37 600 000	37 600 000
Lokaler	3 372 000	3 372 000
	40 972 000	40 972 000

Not 6. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	293 251	293 251
Utgående anskaffningsvärden	293 251	293 251
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 248 623	- 208 173
Årets avskrivningar	- 23 448	- 40 450
Utgående avskrivningar	- 272 071	- 248 623
Utgående redovisat värde	21 180	44 628

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	4 437	0
Förutbetald försäkringspremie	16 012	14 169
Ekonomisk förvaltning	10 081	10 074
TV	5 398	5 372
Samfällighetsavgifter	27 390	0
Summa	63 318	29 615

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken 10355	2026-10-30	2,700 %	2 000 000	0
Nordea 19196	2025-05-07	3,347 %	3 550 000	3 550 000
Nordea 24861	2024-03-13	4,560 %	0	2 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 550 000	5 550 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 550 000	-5 550 000
			2 000 000	0

Förutom nästkommande års amorteringar består de kortfristiga skulderna utav lån som förfaller inom ett år från årets slut. Dessa lån omförhandlas vid förfalldatum.

Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	6 325 000	6 325 000
Summa:	6 325 000	6 325 000

Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	26 045	33 695
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	383 572	181 628
Upplupna driftskostnader	102 920	75 642
Summa	512 537	290 965

Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anders Welander
Ordförande

Jonas Wepsäläinen
Ledamot

Alhaji Jeng
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Per Önnheim
Auktoriserad revisor
Önnheim och Olsson Revisionsbyrå KB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skansens Pärla, org.nr 769614-8746

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skansens Pärla för år 2024.

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 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 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 Skansens Pärla för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Önnheim
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 16 april 2025



RB 2024.pdf

(1225056 byte)
SHA-512: 07f4174375db30c1046102831b847884bdc36
5311764d40a7a24f75a81b54ba832be00444a1423b3897
86e2742117907fd77cad1ec69977780fc314309875885

Underskrifter

2025-04-16 12:17:28 (CET)



Per Gustaf Önnheim

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



RB 24

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
5e19227176dd96fc7fe563bb756dc67829497ebaf6dbd425e1a9cef87141c79962390d6f6e6e47d261351b3525c373118c01583d68d01134ab922f3c1b0bd
ba



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Följande handlingar har undertecknats den 16 april 2025



ÅR 24.pdf

(125109 byte)
SHA-512: 187636efb959f78de2d0a9717c79dda100921
f3b5e2a3416581eb77d729d1e74425f47ba5a063b984ac
8e0f9cfb0ef0c096fe4a059b6929750ebff0826db5a4

Underskrifter

2025-04-16 10:09:23 (CET)



Alhaji Jeng

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-14 07:40:51 (CET)



Anders Larsson Welander

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-14 11:43:35 (CET)



Jonas Wepsäläinen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-16 12:08:38 (CET)



Per Gustaf Önnheim

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



ÅR 24

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
ff8f840ecf1028758ffabafcad51d558d4019e7749b7d992accfbbdc929a2083dc3c0b1e70ec4497d151f3ff3f8d267b0a9c48889e8b320410ea23a8d9df11aa



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.