

BRF PÄRONET 1

ÅRSREDOVISNING 2023





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Päronet 1 med säte i Göteborg org.nr. 769602-4210 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1997. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Annedal 2:8	1997-08-28	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	138
37	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2621
2	lägenheter (hyresrätt)	100
14	p-platser	0
Totalt 55 objekt		2859

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 12 st 2 rok, 7 st 3 rok, 11 st 3.5 rok, 1 st 4.5 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christina Olivecrona	Ordförande	2022-05-19	2023-05-09
Christina Olivecrona	Ledamot	2021-06-30	
Sofia Östangård	Ordförande	2023-05-09	
Linda Hutchins	Ledamot	2023-05-09	
Jasmin Kamyab	Ledamot	2021-06-30	2023-05-09
Moa Johansson	Ledamot	2022-05-19	
Emelie Baniameri	Ledamot	2022-05-19	
Anna Eriksson	Suppleant	2022-05-19	
Pavlos Kashioulis	Suppleant	2021-06-30	2023-05-09
Lisa Mattus	Suppleant	2023-05-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christina Olivecrona, Moa Johansson och Emelie Baniameri.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Sofia Östangård, Christina Olivecrona, Linda Hutchins, Moa Johansson och Emelie Baniameri.

Revisorer har varit: Håkan Johansson vald av föreningen, samt Malin Johansson som ordinarie och Magnus Emilsson som suppleant hos Borevision i Sverige

Valberedning har varit: Roger Klein vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-19. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

En extra stämma hölls 2023-12-19 för val av ny internrevisor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Fastighetsbesiktning utfördes 2021-06-14.

Styrelsens arbete under 2023 har i huvudsak bestått av löpande styrelseuppgifter. I och med det rådande ekonomiska läget har styrelsen diskuterat olika åtgärder både för att sänka kostnader samt öka intäkter.

Styrelsen har valt att inför 2024 inte höja avgifterna för medlemmarna. Hyresavgifterna har höjts med 10%.

Under våren hade förening en städdag där takterrassen förbereddes inför sommaren. Golvet rengjordes för att undvika halt underlag vid regn.

Under hösten hade föreningen ytterligare en städdag där en container hyrdes in. Under dagen städades styrelserummet ur och en fuktskada upptäcktes på ytterväggen angränsande till trappan. Styrelsen har genom Nabo skapat en skadeanmälan och rummet kommer renoveras under 2024. Under städdagen rensades cyklarna som inte varit uppmärkta från Folke Bernadottes gata ut.

I december utfärade styrelsen ett eldförbud i alla öppna spisar då brandskyddstillståndet utgått. Under januari-februari 2024 kommer räddningstjänsten göra en brandskyddskontroll och sotning genomföras. Styrelsen hoppas att eldningsförbudet kan upphöra kort där efter.

I december bjöds alla medlemmar in till en extrastämma för att välja in en ny internrevisor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1999	Byte av vatten- och avloppsstammar
1999	Renovering av samtliga badrum
2004	Takrenovering inkl. nya takpannor
2004	Piskbalkong byggs om till takterrass
2004	Fönsterrenovering
2009	El-renovering
2009	Balkongbyte
2010	Ombyggnation lokaler
2011	Dränering av grund
2011	Ny sop- och återvinningsanläggning
2011	Ny servisledning för el
2012	Ny utomhusbelysning (LED) kring sopstation
2012	Utökad tvätt och torkkapacitet med spar och miljöinriktning
2012	Byte av ventiler på värmerör + en del vattenrör
2012	Byte av dörrar till lägenheterna
2013	Ny elcentral för fastigheten
2013	Byte av fastighetens ventilationsfläkt
2013	Renovering av hyreslägenheter
2014	-
2015	Bastun färdigställd
2015	Nytt golv takterrassen, lärkträd
2015	Byte fönster
2015	Nya entrépartier
2015	Ny cirkulationspump för värme, omisolering värmerör, nya termostater
2015	Förbättringar tegelfogar fasad
2015	Ny ventilationsstruktur, ökad lufttillgång i samtliga lägenheter,, separat ventilation och rökgaser
2015	Renovering rökkanaler, nya skorstenar, rökgasfläktar knutna till respektive lägenhet

2015	Trefas i uppgång 4B
2015	Ny porttelefon
2015	Fiberoptik indragen i fastigheten, öppet nät.
2015	Ny underhållsplan
2016	Motionsrummet färdigställt
2016	Laddstolpe uppsatt
2017	Renovering och ombyggnad av hyreslokal
2017	Fiber tillgängligt i varje lägenhet, avtal med OpenUniverse
2019	Relining/byte av avloppsstammar i bottenplatta och källare.
2020	Totalrenovering av hissarna
2020	Trapphusrenovering, avslutad 2021
2020	Installation av infravärme på takterrassen
2021	Underhållsplan upprättad
2021	Översyn av ventilation
2021	Ytterligare laddstolpar för elbilar installerade
2022	Ytterligare en laddbox för elbil installerad (totalt finns nu fem laddplatser i föreningen)
2023	Linjemålning parkeringsplatser
2023	Översyn av Tak

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2021 och är det dokument som ligger till grund för planerade åtgärder.

Årtal	Ändamål
2024	Översyn av gemensamma utrymmen som tvättstuga, soprum, cykelrum, vind, wc samt korridorer i källaren
2024	Renovering styrelserum
2025	Revidering av underhållsplan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 11 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	308	321	317	265	249
Skuldsättning, kr/kvm	3 722	4 425	4 449	4 493	5 234
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 115	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	173	173	166	139	138
Årsavgifter, kr/kvm	686	673	641	641	641
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	829	815	766	758	757
Nettoomsättning, tkr	2 359	2 305	2 190	2 167	2 172
Resultat efter finansiella poster, tkr	-123	-67	-185	-126	-41
Soliditet, %	72	69	69	68	68

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid negativt Årets resultat

Bostadsrättsföreningen redovisar, likt tidigare år, en förlust som i år uppgår till 123 270 kronor. Resultatet före avskrivningar uppgår till drygt 850 000 kr vilket är cirka 70 000 kronor högre än genomsnittet under de senaste fem åren. Det goda kassaflödesmässiga resultatet har starkt bidragit till att vi under de senaste åren, och inte minst under 2023, amorterat våra skulder med ett betydande belopp för att delvis parera högre räntenivåer. Föreningens likviditet är god vilket skapar buffert för oväntade utgifter samtidigt som nettoskuldssättningen är klart lägre än genomsnittet för bostadsrättsföreningar i landet. Under åren 2019 till 2021 investerades drygt fyra miljoner kronor i byggnaden vilket resulterade i en viss skuldökning som sedan dess arbetats ner genom noggrann underhållsplanering och en fokuserad kostnadsmedvetenhet. Styrelsens mål är att säkerställa långsiktig finansiell stabilitet genom att balansera föreningens utgifter och avgifter på ett sätt som gör att medlemmarnas värde utvecklas på bästa sätt utan att ge avkall på fastighetens kvalitet och attraktion. Styrelsen vill också uppmärksamma att det finns två lägenheter om sammanlagt 100 kvadratmeter som upplåts med hyresrätt. Dessa lägenheter kan komma att säljas som bostadsrätter och därigenom inbringa medel för investeringar i fastigheten eller ytterligare skuldminskning.

Följande nyckeltal tydliggör föreningens finansiella situation och beredskap

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoskuld/bostadsrättsyta kr/kvm	3 877	4 210	4 549	4 005	3 741
Resultat före avskrivningar (tkr)	850	913	801	636	703

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	10 354 887	0	0	10 354 887
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	18 874 793	0	0	18 874 793
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	560 414	315 750	0	876 164
S:a bundet eget kapital, kr	29 790 094	315 750	0	30 105 844
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-496 295	-382 680	0	-878 975
Årets resultat, kr	-66 930	66 930	-123 270	-123 270
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-563 225	-315 750	-123 270	-1 002 245
S:a eget kapital, kr	29 226 869	0	-123 270	29 103 599

Disposition av föregående års underhåll enligt stämmans beslut. Avsättning till underhållsfond gjorts med 321 000 kr samt ianspråktagande skett med 5 250 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-878 975
Årets resultat, kr	-123 270
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 002 245

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-321 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	30 691
Balanseras i ny räkning, kr	-1 292 554

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 358 996	2 305 066
Övriga rörelseintäkter	Not 2	9 938	24 875
Summa rörelseintäkter		2 368 934	2 329 941
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 034 497	-1 085 513
Underhållskostnader	Not 4	-30 691	-5 250
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 942	-113 594
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-973 321	-979 673
Summa rörelsekostnader		-2 151 451	-2 184 030
Rörelseresultat		217 483	145 912
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 659	1 960
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-344 412	-214 802
Summa finansiella poster		-340 753	-212 842
Årets resultat	Not 9	-123 270	-66 930

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10 39 541 838	40 483 322
Inventarier	Not 11 33 336	72 476
	<u>39 575 174</u>	<u>40 555 798</u>
Summa anläggningstillgångar	39 575 174	40 555 798
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 12 1 162	0
Övriga fordringar	Not 13 640 197	636 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14 51 133	46 922
	<u>692 492</u>	<u>683 181</u>
Kortfristiga placeringar	Not 15 0	1 000 000
Kassa och bank	37 068	28 837
Summa omsättningstillgångar	729 560	1 712 019
Summa tillgångar	40 304 734	42 267 816

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	29 229 680	29 229 680
Underhållsfond	876 164	560 414
	<u>30 105 844</u>	<u>29 790 094</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-878 975	-496 295
Årets resultat	-123 270	-66 930
	<u>-1 002 245</u>	<u>-563 225</u>
Summa eget kapital	29 103 599	29 226 869
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 8 420 628	4 904 511
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 364 000	7 746 117
Leverantörsskulder	51 349	63 331
Skatteskulder	7 981	5 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>357 177</u>	<u>321 738</u>
	<u>2 780 507</u>	<u>8 136 437</u>
Summa skulder	11 201 135	13 040 948
Summa Eget kapital och skulder	40 304 734	42 267 816

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-123 270	-66 930
Avskrivningar	973 321	979 673
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	850 051	912 743
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 663	-45 392
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	26 187	36 822
Kassaflöde från löpande verksamhet	864 576	904 173
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	7 303	-14 606
Kassaflöde från investeringsverksamhet	7 303	-14 606
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 866 000	-70 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 866 000	-70 000
Årets kassaflöde	-994 121	819 567
Likvida medel vid årets början	1 616 447	796 881
Likvida medel vid årets slut	622 326	1 616 447

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,20%
Inventarier	20,00%
Markanläggning	5,00%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2 064 264 kr.
Förändring jämfört med föregående år 2 064 264 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 798 740	1 763 484
Hyror	526 607	500 784
Elintäkter	15 724	28 800
Övriga intäkter	17 925	11 998
	2 358 996	2 305 066
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	9 938	24 875
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	168 877	191 676
Reparationer	100 611	88 837
El	85 547	109 454
Uppvärmning	312 741	298 853
Vatten	97 245	87 617
Sophämtning	80 078	65 917
Övriga avgifter	76 651	78 019
Förvaltningsarvoden	84 126	94 950
Övriga driftskostnader	28 622	70 190
	1 034 497	1 085 513
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	21 544	0
Byggnad utvändigt	0	5 250
Markytor	9 148	0
	30 691	5 250
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	82 671	81 111
Övriga externa kostnader	30 271	32 483
	112 942	113 594
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	930 906	930 906
Markanläggningar	10 578	10 578
Inventarier	31 837	38 189
	973 321	979 673
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	960	44
Övriga ränteintäkter	2 699	1 916
	3 659	1 960
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	344 077	214 379
Övriga finansiella kostnader	335	423
	344 412	214 802
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	-123 270	-66 930
Avsättning till underhållsfond	-321 000	-321 000
Disposition ur underhållsfond	30 691	5 250
Resultat efter underhållspåverkan	-413 579	-382 680

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	43 025 530	43 025 530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 025 530	43 025 530
Ingående ackumulerade avskrivningar Årets avskrivningar	-8 089 375	-7 158 469
Utgående avskrivningar	-930 906	-930 906
	-9 020 281	-8 089 375
Bokfört värde byggnader	34 005 249	34 936 155
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	211 563	211 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	211 563	211 563
Ingående ackumulerade avskrivningar Årets avskrivningar	-126 936	-116 358
Utgående avskrivningar	-10 578	-10 578
	-137 514	-126 936
Bokfört värde markanläggningar	74 049	84 627
Bokfört värde mark	5 462 540	5 462 540
Bokfört värde byggnader och mark	39 541 838	40 483 322
Taxeringsvärde för Annedal 2:8		
Byggnad - bostäder	29 000 000	29 000 000
Byggnad - lokaler	1 235 000	1 235 000
	30 235 000	30 235 000
Mark - bostäder	55 000 000	55 000 000
Mark - lokaler	835 000	835 000
	55 835 000	55 835 000
Taxeringsvärde totalt	86 070 000	86 070 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	18 975 000	18 975 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	460 231	445 625
Årets investeringar	-7 303	14 606
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	452 928	460 231
Ingående avskrivningar	-387 755	-349 566
Årets avskrivningar	-31 837	-38 189
Utgående avskrivningar	-419 592	-387 755
Bokfört värde	33 336	72 476
Not 12 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	1 162	0
	1 162	0
Not 13 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	585 258	587 610
Skattefordringar	1	1
Skattekonto	54 938	48 649
	640 197	636 259
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	51 133	45 325
Upplupna intäkter	0	1 597
	51 133	46 922

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 15 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Fastränteplaceringar				0	1 000 000
				0	1 000 000
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Läneinstitut	Länenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	750564	1,97%	2027-03-30	4 904 511	40 000
*Stadshypotek	838206	4,72%	2024-03-01	2 244 000	64 000
Stadshypotek	840786	4,46%	2025-03-01	3 636 117	80 000
				10 784 628	184 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					184 000
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					2 180 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					2 364 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 420 628
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 864 628
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				7 538	9 619
Övriga upplupna kostnader				100 958	80 008
Förutbetalda hyror och avgifter				248 681	232 111
				357 177	321 738

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Göteborg

Christina Olivecrona

Emelie Baniameri

Linda Hutchins

Moa Johansson

Sofia Östangård

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Håkan Johansson
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pärnet 1, org.nr. 769602-4210

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pärnet 1 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pärnet 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Håkan Johansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Päronet 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SOFIA ÖSTANGÅRD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 16:57:29



CHRISTINA OLIVECRONA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 08:28:46



LINDA HUTCHINS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 18:57:31



MOA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 17:21:46



EMELIE BANIAMERI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 17:16:58



HÅKAN JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 19:49:03



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 15:41:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Päronet 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 19:50:26



MALIN JOHANNESSON

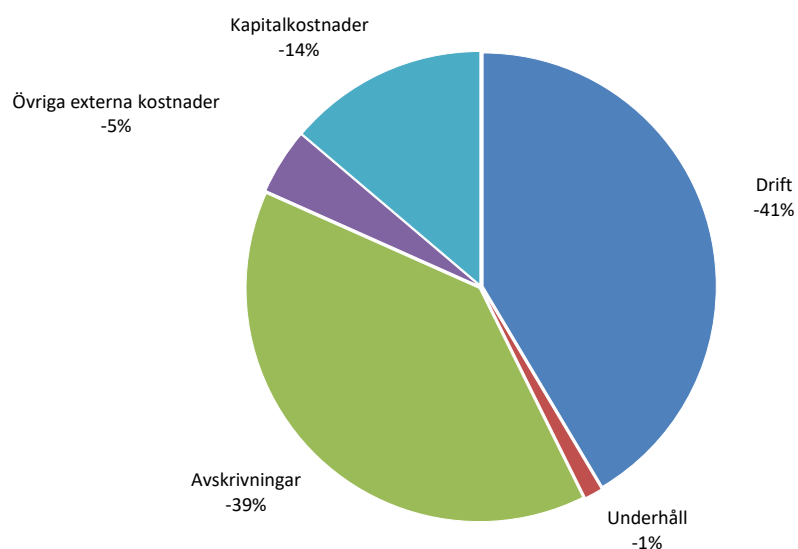
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 15:42:00



HSB – där möjligheterna bor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

