



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Pärllöken



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pärlöken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-02-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i GÖTEBORG.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gbg Brämregården ga:22. Föreningens andel är 5,149 procent. Samfälligheten förvaltar sopsuganläggning och ÅV-central i Kvillebäcken..

Styrelsen

Boris Pejic	Ordförande
Aleksandar Avramovski	Ledamot
Alexander Olsson Boström	Ledamot
Emil Johansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Gillmert	Ordinarie Extern	Förenade revisorer
Per-Arne Borg	Suppleant Extern	Förenade revisorer

Valberedning

Sabina Delic
Yvonne Well

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KVILLEBÄCKEN 76:2	2015	GÖTEBORG

Fullvärdesförsäkring finns via Howden Moderna försäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 - 2015 och består av 3 flerbostadshus.

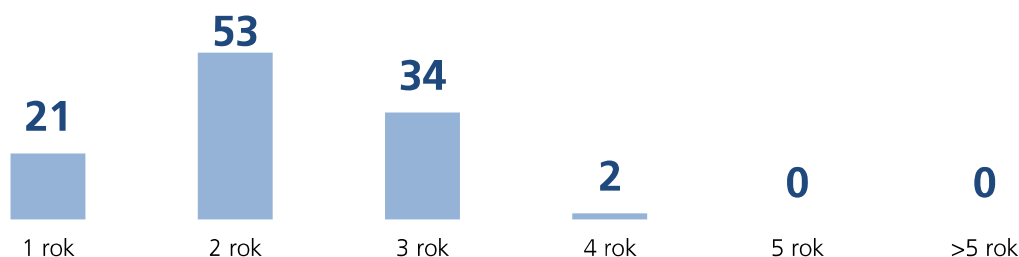
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 048 m², varav 6 837 m² utgör boyta och 1 211 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 110 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
VVS	2018 - 2020	OVK-besiktning
Planerat underhåll	År	Kommentar
VVS	2023	OVK-besiktning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

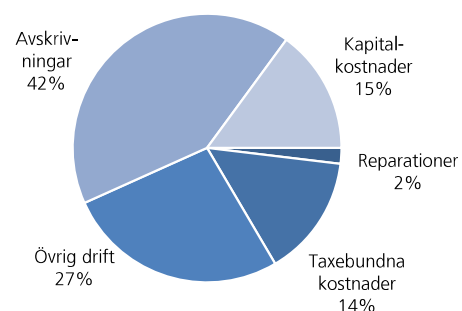
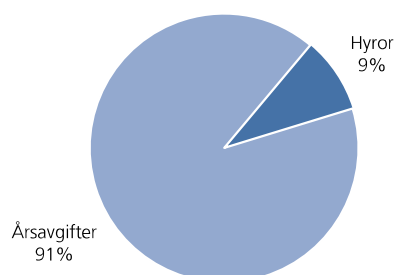
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Esplanad
Uthyrning av garageplatser	City Security Sweden AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Systematiskt Brandskyddsarbete	Safeteam

Föreningens ekonomi

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 811 877	1 998 430
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 910 333	4 901 396
Finansiella intäkter	115	88
Minskning kortfristiga fordringar	39 009	0
Ökning av kortfristiga skulder	209 301	29 706
	5 158 758	4 931 189
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 587 112	2 252 794
Finansiella kostnader	883 284	983 548
Ökning av kortfristiga fordringar	0	67 253
Minskning av långfristiga skulder	2 820 872	814 148
	6 291 268	4 117 743
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 679 366	2 811 877
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 132 511	813 447

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

* Genomförd 5 årsbesiktning och uppföljning av anmärkningar. Kommer även utföras en efterbesiktning när entreprenören har åtgärdat anmärkningar.

* Styrelsen har under andra halvan av året utrett frågan om laddstolpar i garaget i enlighet med beslut från föreningsstämman 2021-05-03. Offerter har inhämtats och en dialog upprättats med City Security som hyr föreningens garageplatser. Arbetet fortsätter under 2022.

* Ramp till innergården har beställts.

* Arrangerat glöggkväll för medlemmar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 110 st

Överlåtelse under året: 17 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 168

Tillkommande medlemmar: 28

Avgående medlemmar: 24

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 172

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	651	651	651	651
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 555	10 968	11 087	11 719
Elkostnad/m ² totalyta	23	15	20	22
Värmekostnad/m ² totalyta	57	49	48	51
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	25	24	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	110	122	130	126
Soliditet (%)	75	75	75	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 035	-810	-828	-826
Nettoomsättning (tkr)	4 903	4 899	4 907	4 908

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 837 m² bostäder och 1 211 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	148 890 917	0	0	148 890 917
Upplåtelseavgifter	80 174 083	0	0	80 174 083
Fond för yttre underhåll	3 383 185	627 167	0	2 756 018
S:a bundet eget kapital	232 448 185	627 167	0	231 821 018
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-6 685 714	-627 167	-810 358	-5 248 190
Årets resultat	-1 035 448	-1 035 448	810 358	-810 358
S:a ansamlad förlust	-7 721 163	-1 662 615	0	-6 058 547
S:a eget kapital	224 727 022	-1 035 448	0	225 762 471

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 035 448
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 058 546
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-627 167
summa balanserat resultat	-7 721 161

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-7 721 161
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 902 682	4 899 296
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 651	2 100
Summa rörelseintäkter		4 910 333	4 901 396
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 155 970	-1 989 875
Övriga externa kostnader	Not 5	-212 191	-169 680
Personalkostnader	Not 6	-218 951	-93 239
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 475 500	-2 475 500
Summa rörelsekostnader		-5 062 612	-4 728 294
RÖRELSERESULTAT		-152 280	173 102
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		115	88
Räntekostnader och liknande resultatposter		-883 284	-983 548
Summa finansiella poster		-883 169	-983 460
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 035 448	-810 358
ÅRETS RESULTAT		-1 035 448	-810 358

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	296 051 750	298 527 250
Summa materiella anläggningstillgångar		296 051 750	298 527 250
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		296 051 750	298 527 250
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 752 501	2 884 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	123 765	162 500
Summa kortfristiga fordringar		1 876 266	3 047 311
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	474
SBC klientmedel i SHB		0	0
Summa kassa och bank		0	474
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 876 266	3 047 786
SUMMA TILLGÅNGAR		297 928 016	301 575 036

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		229 065 000	229 065 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 383 185	2 756 018
Summa bundet eget kapital		232 448 185	231 821 018
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 685 714	-5 248 190
Årets resultat		-1 035 448	-810 358
Summa ansamlad förlust		-7 721 163	-6 058 547
SUMMA EGET KAPITAL		224 727 022	225 762 471
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	53 447 076	53 500 868
Summa långfristiga skulder		53 447 076	53 500 868
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	18 716 944	21 484 024
Leverantörsskulder		216 276	123 099
Skatteskulder		50 340	50 340
Övriga skulder		58 655	24 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	711 703	630 202
Summa kortfristiga skulder		19 753 918	22 311 697
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		297 928 016	301 575 036

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	4 450 885	4 450 885
Hyror parkering moms	448 000	443 600
Avgift andrahandsuthyrning	4 016	5 033
Öresutjämning	-219	-223
	4 902 682	4 899 296

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	6 951	0
Övriga intäkter	700	2 100
	7 651	2 100

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	290 508	288 880
	Fastighetsskötsel beställning	14 606	9 808
	Fastighetsskötsel gård beställning	625	0
	Snöröjning/sandning	22 819	2 119
	Städning enligt beställning	16 875	4 220
	OVK Obl. Ventilationskontroll	53 200	51 800
	Hissbesiktning	6 141	9 241
	Myndighetstillsyn	0	4 875
	Garage/parkering	212 841	204 291
	Serviceavtal	36 875	6 288
	Förbrukningsmateriel	19 575	968
	Teleport/hissanläggning	10 924	3 346
	Brandskydd	4 514	15 938
		689 503	601 773
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	53 620
	Sophantering/återvinning	0	1 486
	Entré/trapphus	15 726	3 645
	Lås	2 120	7 055
	VVS	15 543	850
	Ventilation	0	18 873
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 427	3 625
	Hiss	61 775	129 160
	Huskropp utvändigt	263	0
	Tak	5 250	0
	Mark/gård/utemiljö	0	1 912
	Garage/parkering	4 799	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 213
		112 903	224 439
	Taxebundna kostnader		
	El	187 521	120 614
	Värme	462 514	391 321
	Vatten	215 152	202 053
		865 187	713 988
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	65 273	62 165
	Samfällighetsavgift	251 400	215 904
	Kabel-TV	146 535	146 436
		463 208	424 505
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 170	25 170
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 155 970	1 989 875

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	8 438	4 288
	Inkassering avgift/hyra	1 535	900
	Revisionsarvode extern revisor	22 500	21 875
	Föreningskostnader	19 700	15 082
	Styrelseomkostnader	0	900
	Fritids- och trivselkostnader	213	0
	Förvaltningsarvode	112 500	110 100
	Administration	4 476	2 072
	Konsultarvode	34 699	6 413
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 130	8 050
		212 191	169 680
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	166 600	70 950
	Sociala kostnader	52 351	22 289
		218 951	93 239
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	2 475 500	2 475 500
		2 475 500	2 475 500
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	309 700 000	309 700 000
	Utgående anskaffningsvärde	309 700 000	309 700 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 172 750	-8 697 250
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 475 500	-2 475 500
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 648 250	-11 172 750
	Planenligt restvärde vid årets slut	296 051 750	298 527 250
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	62 150 000	62 150 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	126 517 000	126 517 000
	Taxeringsvärde mark	65 000 000	65 000 000
		191 517 000	191 517 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	189 000 000	189 000 000
	Lokaler	2 517 000	2 517 000
		191 517 000	191 517 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31		
	Skattekonto	32 289	32 292		
	Klientmedel hos SBC	1 339 298	2 811 402		
	Fordringar	40 846	40 449		
	Fordringar kreditfakturor	0	664		
	Räntekonto hos SBC	340 068	0		
		1 752 501	2 884 807		
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31		
	Försäkring	22 109	21 056		
	Kabel-TV	36 763	36 632		
	Kvillebäcken sopsug	64 893	62 850		
	Garagekostnader	0	4 762		
	Uppl intäkt City Security	0	37 200		
		123 765	162 500		
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31		
	Vid årets början	2 756 018	2 128 851		
	Reservering enligt stadgar	627 167	627 167		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	Vid årets slut	3 383 185	2 756 018		
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2021-12-31	2020-12-31	Villkors- ändringsdag	
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
	Swedbank	0,680 %	18 663 152	21 430 232	Rörligt
	Swedbank	0,950 %	26 753 796	26 780 692	2025-05-23
	Swedbank	1,790 %	26 747 072	26 773 968	2023-05-25
	Summa skulder till kreditinstitut		72 164 020	74 984 892	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 716 944	-21 484 024	
			53 447 076	53 500 868	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 68 059 660 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	80 685 000	80 685 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	29 833	11 413
	Värme	69 052	51 254
	Vatten	32 956	35 949
	Förutbetalda intäkter	38 000	37 200
	Arvoden	92 975	53 051
	Sociala avgifter	29 213	16 669
	Ränta	38 853	40 830
	Avgifter och hyror	380 821	379 074
	Garage	0	4 762
		711 703	630 202

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga planerade större underhållsarbeten.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2022

Boris Pejic
Ordförande

Aleksandar Avramovski
Ledamot

Alexander Olsson Boström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Per Gillmert
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Pärlöken
Org.nr. 769626-8122

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Pärlöken för år 2021.

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 2021 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.

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 BRF Pärlöken för år 2021 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 2022

Per Gillmert
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 450 000	4 450 885	4 451 000
Hyror parkering moms	454 000	448 000	446 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 016	0
Öresutjämning	0	-219	0
Försäkringsersättning	0	6 951	0
Övriga intäkter	0	700	0
	4 904 000	4 910 333	4 897 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-301 000	-290 508	-296 000
Fastighetsskötsel beställning	-7 000	-14 606	-25 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-12 000	-625	0
Snöröjning/sandning	-6 000	-22 819	-6 000
Städning enligt beställning	-2 000	-16 875	-5 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-53 200	0
Hissbesiktning	-10 000	-6 141	-7 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-2 000
Garage/parkering	-204 000	-212 841	-211 000
Gård	-1 000	0	-3 000
Serviceavtal	-7 000	-36 875	-2 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-19 575	-10 000
Teleport/hissanläggning	-4 000	-10 924	0
Brandskydd	-17 000	-4 514	-5 000
	-574 000	-689 503	-572 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-211 000	0	-250 000
Entré/trapphus	0	-15 726	0
Lås	0	-2 120	0
VVS	0	-15 543	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-7 427	0
Hiss	0	-61 775	0
Huskropp utvändigt	0	-263	0
Tak	0	-5 250	0
Garage/parkering	0	-4 799	0
	-211 000	-112 903	-250 000
Taxebundna kostnader			
El	-126 000	-187 521	-185 000
Värme	-408 000	-462 514	-425 000
Vatten	-203 000	-215 152	-200 000
Grovsopor	0	0	-5 000
	-737 000	-865 187	-815 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-65 000	-65 273	-65 000
Samfällighetsavgift	-225 000	-251 400	-221 000
Kabel-TV	-153 000	-146 535	-150 000
	-443 000	-463 208	-436 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-25 000	-25 170	-25 000
	-25 000	-25 170	-25 000

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-8 438	-9 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 535	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-22 500	-23 000
Föreningskostnader	-16 000	-19 700	-16 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-213	0
Förvaltningsarvode	-116 000	-112 500	-113 000
Administration	-3 000	-4 476	-4 000
Konsultarvode	0	-34 699	-25 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-8 130	-8 000
	-173 000	-212 191	-201 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-72 000	-166 600	-71 400
Arbetsgivaravgifter	-23 000	-52 351	-23 000
	-95 000	-218 951	-94 400
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-2 476 000	-2 475 500	-2 476 000
	-2 476 000	-2 475 500	-2 476 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 734 000	-5 062 612	-4 869 400
RÖRELSERESULTAT	170 000	-152 280	27 600
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	68	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	47	0
Låneräntor	-875 000	-883 229	-945 000
Räntekostnader skattekonto	0	-3	0
Övriga räntekostnader	0	-52	0
	-875 000	-883 169	-945 000
RESULTAT	-705 000	-1 035 448	-917 400

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se