



2019

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 byggentreprenader 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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenyttan.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pärlöken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 ÄV-central i Kvillebäcken.

Styrelsen

David Palmqvist	Ordförande
Hans Fogelmark	Ledamot
Annie Karlsson	Ledamot
Elin Ljung	Ledamot
Andreas Wester	Ledamot

Louise Barrett	Suppleant
Maria Säwemark	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Louise Barrett, Hans Fogelmark, Maria Säwemark och Andreas Wester.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Laura Koivisto	Sammanställande
Klara Lennartsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-08.

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

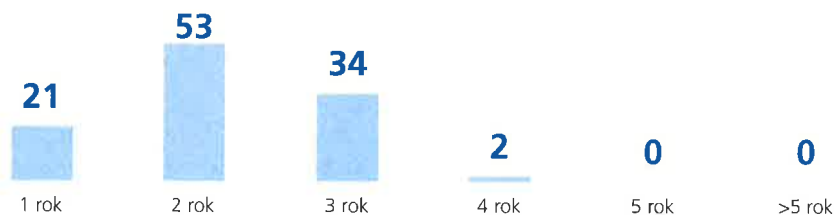
Fastigheten bebyggdes 2013 - 2015 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 048 m², varav 6 837 m² utgör lägenhetsyta 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:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilation	2021	OVK-besiktning
Ventilation	2024	OVK-besiktning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

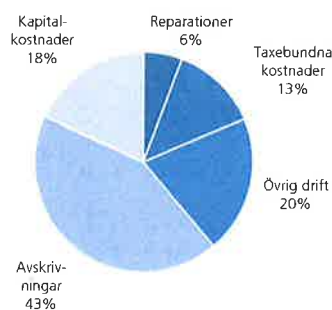
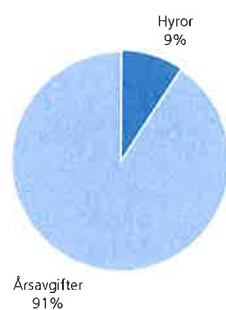
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Esplanad
Uthyrning av garageplatser	City Security Sweden AB
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 617 820	3 444 746
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 950 312	4 912 298
Finansiella intäkter	104	127
Minskning kortfristiga fordringar	23 086	0
Ökning av kortfristiga skulder	31 256	0
	5 004 758	4 912 425
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 256 034	2 246 082
Finansiella kostnader	1 047 242	1 017 107
Ökning av kortfristiga fordringar	0	19 766
Minskning av långfristiga skulder	4 320 872	444 056
Minskning av kortfristiga skulder	0	12 341
	7 624 148	3 739 352
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 998 430	4 617 820
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 619 390	1 173 074

*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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- omförhandlat garageförvaltningen där nuvarande förvaltare, City Security, fick fortsatt förtroende
- bytt ut belysningen i trapphusen till LED
- tecknat guldavtal med Assa Abloy gällande service mm på garageporten
- amorterat extra på ett lån i samband med omläggning; belopp 3,5 miljoner kr

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 110 st
Överlåtelser under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 164
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 167

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	651	651	651	651
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 087	11 719	11 784	11 795
Elkostnad/m ² totalyta	20	22	18	18
Värmekostnad/m ² totalyta	48	51	50	38
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	22	37	10
Kapitalkostnader/m ² totalyta	130	126	127	122
Soliditet (%)	75	74	74	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-828	-826	-734	-248
Nettoomsättning (tkr)	4 907	4 908	4 887	2 452

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	2 128 851	627 167	0	1 501 684
S:a bundet eget kapital	231 193 851	627 167	0	230 566 684
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 792 662	-627 167	-826 263	-2 339 232
Årets resultat	-828 360	-828 360	826 263	-826 263
S:a ansamlad förlust	-4 621 023	-1 455 527	0	-3 165 495
S:a eget kapital	226 572 828	-828 360	0	227 401 189

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-828 360
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 165 494
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-627 167
summa balanserat resultat	-4 621 021

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-4 621 021

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 906 769	4 907 918
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 543	4 380
Summa rörelseintäkter		4 950 312	4 912 298
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 003 888	-1 950 130
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 440	-178 555
Personalkostnader	Not 6	-91 706	-117 397
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 475 500	-2 475 500
Summa rörelsekostnader		-4 731 534	-4 721 582
RÖRELSERESULTAT		218 778	190 717
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104	127
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 047 242	-1 017 107
Summa finansiella poster		-1 047 138	-1 016 980
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-828 360	-826 263
ÅRETS RESULTAT		-828 360	-826 263

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 301 002 750	303 478 250
Summa materiella anläggningstillgångar	301 002 750	303 478 250
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	301 002 750	303 478 250
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	7	4
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 2 049 891	4 699 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10 115 027	108 522
Summa kortfristiga fordringar	2 164 925	4 808 056
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 161	1 505
SBC klientmedel i SHB	0	0
Summa kassa och bank	2 161	1 505
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 167 086	4 809 562
SUMMA TILLGÅNGAR	303 169 836	308 287 812

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		229 065 000	229 065 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 128 851	1 501 684
Summa bundet eget kapital		231 193 851	230 566 684
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 792 662	-2 339 232
Årets resultat		-828 360	-826 263
Summa fritt eget kapital		-4 621 023	-3 165 495
SUMMA EGET KAPITAL		226 572 828	227 401 189
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	25 979 992	79 299 040
Summa långfristiga skulder		25 979 992	79 299 040
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	49 819 048	820 872
Leverantörsskulder		116 952	108 477
Skatteskulder		56 760	63 180
Övriga skulder		24 608	24 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	599 647	570 862
Summa kortfristiga skulder		50 617 015	1 587 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		303 169 836	308 287 812

Noter

Belopp anges i 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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 450 885	4 450 885
Hyror parkering moms	441 600	432 000
Hyror parkering	14 500	25 250
Öresutjämning	-217	-217
	4 906 769	4 907 918

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	21 138	0
Fakturerade kostnader moms	3 505	0
Övriga intäkter	18 901	4 380
	43 543	4 380

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	284 540	387 420
	Fastighetskötsel beställning	5 644	5 088
	Fastighetskötsel gård beställning	0	33 337
	Snöröjning/sandning	5 578	0
	Hissbesiktning	5 690	4 600
	Gemensamma utrymmen	0	1 810
	Garage	200 978	204 340
	Gård	1 628	0
	Serviceavtal	1 250	2 091
	Förbrukningsmateriel	14 585	21 749
	Teleport/hissanläggning	0	4 975
		519 893	665 410
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	9 500	10 011
	Entré/trapphus	157 235	10 377
	Lås	2 100	23 332
	VVS	2 150	0
	Värmeanläggning/undercentral	609	0
	Ventilation	10 395	7 575
	Elinstallationer	0	1 347
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 379
	Hiss	57 466	6 896
	Mark/gård/utemiljö	43 552	0
	Garage/parkering	34 970	5 087
	Skador/klotter/skadegörelse	15 599	3 176
		333 576	74 180
	Taxebundna kostnader		
	El	163 564	180 068
	Värme	382 893	412 221
	Vatten	191 634	176 106
	Sophämtning/renhållning	0	525
		738 091	768 920
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 840	53 786
	Samfällighetsavgift	183 180	210 497
	Kabel-TV	146 138	145 747
		387 158	410 030
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 170	31 590
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 003 888	1 950 130

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 363	8 576
	Juridiska åtgärder	0	14 172
	Inkassering avgift/hyra	2 550	4 863
	Revisionsarvode extern revisor	21 250	20 625
	Föreningskostnader	11 791	12 076
	Styrelseomkostnader	750	0
	Förvaltningsarvode	108 400	105 075
	Administration	2 009	3 808
	Konsultarvode	2 437	1 620
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 890	7 740
		160 440	178 555

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	69 750	92 925
	Sociala kostnader	21 956	24 472
		91 706	117 397

Under 2018 har extra ersättning utgått i samband med två-årsbesiktningen av föreningens fastigheter med 24 675 kr.

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	2 475 500	2 475 500
		2 475 500	2 475 500

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-6 221 750	-3 746 250
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 475 500	-2 475 500
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 697 250	-6 221 750
	Planenligt restvärde vid årets slut	301 002 750	303 478 250
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	62 150 000	62 150 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	126 517 000	109 159 000
	Taxeringsvärde mark	65 000 000	43 000 000
		191 517 000	152 159 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	189 000 000	149 000 000
	Lokaler	2 517 000	3 159 000
		191 517 000	152 159 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	7 378	2 576
	Klientmedel hos SBC	1 996 269	4 616 314
	Fordringar	45 313	80 640
	Fordringar kreditfakturor	931	0
		2 049 891	4 699 530
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	20 053	17 733
	Kabel-TV	36 608	36 531
	Kvillebäcken sopsug	53 976	50 514
	Garagekostnader	4 390	3 744
		115 027	108 522
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 501 684	874 517
	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	2 128 851	1 501 684

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
Swedbank	1,190 %	22 197 312	26 464 392	Rörlig ränta
Swedbank	1,180 %	26 800 864	26 827 760	2020-05-25
Swedbank	1,790 %	26 800 864	26 827 760	2023-05-25
Summa skulder till kreditinstitut		75 799 040	80 119 912	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-49 819 048	-820 872	
		25 979 992	79 299 040	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 71 694 680 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER **2019-12-31** **2018-12-31**

Fastighetsinteckningar	80 685 000	80 685 000
------------------------	------------	------------

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER **2019-12-31** **2018-12-31**

El	12 082	16 107
Värme	60 701	57 421
Vatten	31 613	27 304
Förutbetalda intäkter	34 800	36 000
Arvoden	52 450	51 700
Sociala avgifter	16 480	16 200
Ränta	30 746	24 424
Avgifter och hyror	360 775	341 706
	599 647	570 862

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 7/2 2020



David Palmqvist
Ordförande



Hans Fogelmark
Ledamot



Annie Karlsson
Ledamot



Elin Ljung
Ledamot



Andreas Wester
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/3 - 2020



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 2019. 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 2019 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 på fel.

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Pärllöken för år 2019 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 revisionsord i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsord 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 den 21 mars 2020


Per Gillmert
Auktoriserad revisor

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE