



# 2022

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Pärlöken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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 att höjas.

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 Brämaregården ga:22. Föreningens andel är 5,149 procent. Samfälligheten förvaltar sopsuganläggning och ÅV-central.

#### Styrelsen

Aleksandar Avramovski	Ordförande
Emil Johansson	Ledamot
Mimmi Lust	Ledamot
Farid Nolen	Ledamot
Alexander Olsson Boström	Ledamot

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 2022-05-03.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KVILLEBÄCKEN 76:2	2015	GÖTEBORG

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna försäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

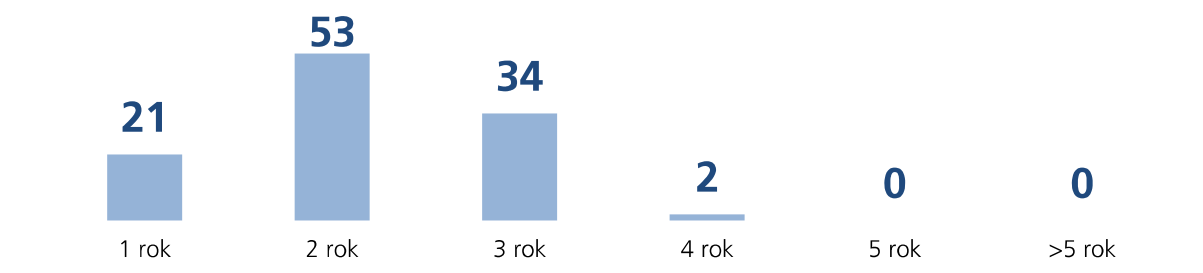
Fastigheten bebyggdes 2013 - 2015 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 048 m<sup>2</sup>, varav 6 837 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 211 m<sup>2</sup> 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
Elektronisk port förvaltning	Zesec

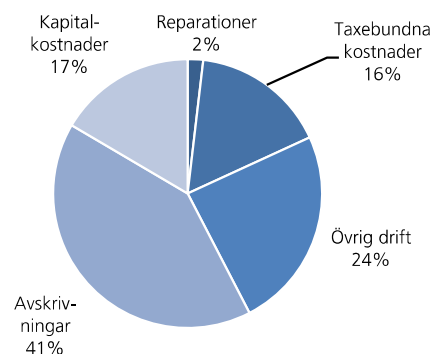
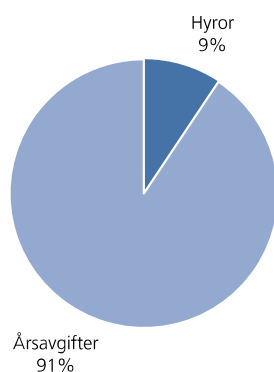
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-03-01 med 10 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 679 366</b>	<b>2 811 877</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 950 725	4 910 333
Finansiella intäkter	3 536	115
Minskning kortfristiga fordringar	13 986	39 009
Ökning av kortfristiga skulder	0	209 301
	<b>4 968 247</b>	<b>5 158 758</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 586 703	2 587 112
Finansiella kostnader	998 404	883 284
Ökning av materiella anläggningstillgångar	101 519	0
Minskning av långfristiga skulder	1 220 872	2 820 872
Minskning av kortfristiga skulder	172 248	0
	<b>5 079 746</b>	<b>6 291 268</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 567 867</b>	<b>1 679 366</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-111 499</b>	<b>-1 132 511</b>

\*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

10 stycken laddstolpar har placerats i garaget.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 110 st  
Överlåtelse under året: 11 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 172  
Tillkommande medlemmar: 17  
Avgående medlemmar: 18  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 171

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	651	651	651	651
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 376	10 555	10 968	11 087
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	23	15	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	53	57	49	48
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	27	25	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	124	110	122	130
Soliditet (%)	76	75	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 106	-1 035	-810	-828
Nettoomsättning (tkr)	4 935	4 903	4 899	4 907

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 837 m<sup>2</sup> bostäder och 1 211 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	148 890 917	0	0	148 890 917
Upplåtelseavgifter	80 174 083	0	0	80 174 083
Fond för yttre underhåll	4 010 352	627 167	0	3 383 185
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>233 075 352</b>	<b>627 167</b>	<b>0</b>	<b>232 448 185</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-8 348 330	-627 167	-1 035 449	-6 685 714
Årets resultat	-1 106 346	-1 106 346	1 035 448	-1 035 448
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-9 454 675</b>	<b>-1 733 513</b>	<b>-1</b>	<b>-7 721 163</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>223 620 677</b>	<b>-1 106 346</b>	<b>-1</b>	<b>224 727 022</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 106 346
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 721 162
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-627 167
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-9 454 675</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

6 175
<b>-9 448 500</b>

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

---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	Not 2	4 935 080	4 902 682
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 645	7 651
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 950 725</b>	<b>4 910 333</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-2 265 326	-2 155 970
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 359	-212 191
Personalkostnader	Not 6	-119 018	-218 951
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 475 500	-2 475 500
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 062 203</b>	<b>-5 062 612</b>

**RÖRELSERESULTAT****-111 478**      **-152 280****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 536	115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-998 404	-883 284
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-994 867</b>	<b>-883 169</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-1 106 346**      **-1 035 448****ÅRETS RESULTAT****-1 106 346**      **-1 035 448**



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8, 14	293 576 250	296 051 750
Pågående byggnation	Not 9	101 519	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>293 677 769</b>	<b>296 051 750</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>293 677 769</b>	<b>296 051 750</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		19 203	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 649 416	1 752 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	82 162	123 765
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 750 781</b>	<b>1 876 266</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
SBC klientmedel i SHB		0	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 750 781</b>	<b>1 876 266</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>295 428 550</b>	<b>297 928 016</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		229 065 000	229 065 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 010 352	3 383 185
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>233 075 352</b>	<b>232 448 185</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 348 330	-6 685 714
Årets resultat		-1 106 346	-1 035 448
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 454 675</b>	<b>-7 721 163</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>223 620 677</b>	<b>224 727 022</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	43 428 996	53 447 076
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>43 428 996</b>	<b>53 447 076</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	27 514 152	18 716 944
Leverantörsskulder		70 786	216 276
Skatteskulder		52 700	50 340
Övriga skulder		69 361	58 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	671 878	711 703
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 378 877</b>	<b>19 753 918</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>295 428 550</b>	<b>297 928 016</b>

## 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 årsbokslutet. 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	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 450 885	4 450 885
Hyror parkering moms	458 825	448 000
Överlåtelse/pantsättning	21 011	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 549	4 016
Öresutjämning	-189	-219
	<b>4 935 080</b>	<b>4 902 682</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	6 951
Övriga intäkter	15 645	700
	<b>15 645</b>	<b>7 651</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	413 828	290 508
	Fastighetskötsel beställning	22 969	14 606
	Fastighetskötsel gård beställning	8 413	625
	Snöröjning/sandning	1 103	22 819
	Städning enligt beställning	0	16 875
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	53 200
	Hissbesiktning	8 233	6 141
	Garage/parkering	128 368	212 841
	Serviceavtal	67 610	36 875
	Förbrukningsmateriel	10 559	19 575
	Teleport/hissanläggning	6 010	10 924
	Störningsjour och larm	375	0
	Brandskydd	21 000	4 514
		<b>688 468</b>	<b>689 503</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	13 612	15 726
	Lås	1 921	2 120
	VVS	0	15 543
	Värmeanläggning/undercentral	9 513	0
	Elinstallationer	7 471	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	7 427
	Hiss	67 871	61 775
	Huskropp utvändigt	0	263
	Tak	0	5 250
	Mark/gård/utemiljö	5 875	0
	Garage/parkering	3 508	4 799
	Vattenskada	1 947	0
		<b>111 718</b>	<b>112 903</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hiss	6 175	0
		<b>6 175</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	308 892	187 521
	Värme	424 808	462 514
	Vatten	244 160	215 152
		<b>977 860</b>	<b>865 187</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	68 537	65 273
	Samfällighetsavgift	237 972	251 400
	Kabel-TV	147 066	146 535
		<b>453 575</b>	<b>463 208</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>27 530</b>	<b>25 170</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 265 326</b>	<b>2 155 970</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	3 127	8 438
	Inkassering avgift/hyra	1 484	1 535
	Revisionsarvode extern revisor	23 125	22 500
	Föreningskostnader	15 006	19 700
	Fritids- och trivselkostnader	0	213
	Förvaltningsarvode	114 750	112 500
	Administration	32 775	4 476
	Konsultarvode	3 843	34 699
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 250	8 130
		<b>202 359</b>	<b>212 191</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	90 575	166 600
	Sociala kostnader	28 443	52 351
		<b>119 018</b>	<b>218 951</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	2 475 500	2 475 500
		<b>2 475 500</b>	<b>2 475 500</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	309 700 000	309 700 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>309 700 000</b>	<b>309 700 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-13 648 250	-11 172 750
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 475 500	-2 475 500
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-16 123 750</b>	<b>-13 648 250</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>293 576 250</b>	<b>296 051 750</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	62 150 000	62 150 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	166 753 000	126 517 000
	Taxeringsvärde mark	64 000 000	65 000 000
		<b>230 753 000</b>	<b>191 517 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	228 000 000	189 000 000
	Lokaler	2 753 000	2 517 000
		<b>230 753 000</b>	<b>191 517 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Pågående om- och tillbyggnad	101 519	0		
		<b>101 519</b>	<b>0</b>		
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Skattekonto	42 193	32 289		
	Klientmedel hos SBC	794 335	1 339 298		
	Fordringar	39 356	40 846		
	Räntekonto hos SBC	773 532	340 068		
		<b>1 649 416</b>	<b>1 752 501</b>		
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÅKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Försäkring	23 214	22 109		
	Kabel-TV	37 317	36 763		
	Samfällighetsavgift	21 631	64 893		
		<b>82 162</b>	<b>123 765</b>		
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Vid årets början	3 383 185	2 756 018		
	Reservering enligt stadgar	627 167	627 167		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>4 010 352</b>	<b>3 383 185</b>		
<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Swedbank	3,620 %	17 496 072	18 663 152	2026-11-25
	Swedbank	0,950 %	26 726 900	26 753 796	2025-05-23
	Swedbank	1,790 %	26 720 176	26 747 072	2023-05-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>70 943 148</b>	<b>72 164 020</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-27 514 152	-18 716 944	
			<b>43 428 996</b>	<b>53 447 076</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 66 838 788 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.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	80 685 000	80 685 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	47 995	29 833
	Värme	66 717	69 052
	Vatten	56 177	32 956
	Förutbetalda intäkter	37 600	38 000
	Arvoden	0	92 975
	Sociala avgifter	0	29 213
	Ränta	87 388	38 853
	Avgifter och hyror	0	380 821
	SBC Hemma hyror	372 943	0
	Förutbetalda hyror	3 058	0
		<b>671 878</b>	<b>711 703</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Zesec har installerats vid varje entrédörr för att kunna öppna dörren med en applikation.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den / 2023

Aleksandar Avramovski  
Ordförande

Emil Johansson  
Ledamot

Mimmi Lust  
Ledamot

Farid Nolen  
Ledamot

Alexander Olsson Boström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022 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 revisionssed 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 upphöra med 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. 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.

## **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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Per Gillmert  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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](http://www.sbc.se)