

BRF PÄRONET 1

ÅRSREDOVISNING 2022





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Päronet 1 med säte i Göteborg org.nr. 769602-4210 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christina Olivecrona	Ordförande	2022-05-19	
Christina Olivecrona	Ledamot	2021-06-30	
Petra Kragmert	Ordförande	2018-05-23	2022-04-24
Tove Bergenholt	Ledamot	2019-06-12	2022-04-24
Sandra Andersson	Ledamot	2019-06-05	2022-04-24
Jasmin Kamyab	Ledamot	2021-06-30	
Moa Johansson	Ledamot	2022-04-24	
Emelie Baniameri	Ledamot	2022-04-24	
Anna Eriksson	Suppleant	2022-04-24	
Pavlos Kashioulis	Suppleant	2021-06-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christina Olivecrona, Jasmin Kamyab och Pavlos Kashioulis.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Christina Olivecrona, Jasmin Kamyab, Moa Johansson, Emelie Baniameri.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Vid årstämman 2022 omvaldes Daniel Bengtsson Ireman till föreningens interna revisor.

Extern revisor har varit Malin Johannesson vid BoRevision AB som ordinarie revisor och Magnus Emilsson vid BoRevision AB som revisorssuppleant.

Valberedning har varit: Petra Kragmert och Roger Klein, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-25. På stämman deltog 17 medlemmar varav 12 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

En förändring av hyran för föreningens hyreslägenheter med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Fastighetsbesiktning utfördes 2021-06-14.

Styrelsens arbete under 2022 har i huvudsak bestått av löpande styrelseuppgifter. I och med det rådande ekonomiska läget har styrelsen diskuterat olika åtgärder både för att sänka kostnader samt öka intäkter.

Under året har styrelsen upphandlat ny elhandelsbolag. Styrelsen tecknade i juli ett tvåårigt fastprisavtal med Vattenfall. Under hösten upphandlades även ny leverantör för städtjänster. Styrelsen har skrivit ett ettårigt avtal med Nabo (tidigare PLL Fastighetsförvaltning).

En ny laddbox har även installerats och föreningen har nu totalt fem laddplatser. Föreningen har ansökt och erhållit bidrag för den nya laddboxen. I samband med denna installation har en mjukvara aktiverats för att underlätta avläsningen av elförbrukningen. För att kunna debitera elavgift utefter individuell förbrukning har föreningen momsregistrerats. Detta innebar att vi även var tvungna att skriva ett nytt avtal med HSB för föreningens ekonomiska och administrativa förvaltning.

I september hade föreningen en städdag då vi rensade ut i lokalen med ingång från Folke Bernadottes gata. Till städdagen ombads alla medlemmar/hyresgäster att märka upp sina cyklar. För närvarande finns överblivna cyklar i denna lokal, men styrelsen kommer under 2023 rensa ut denna lokal och se om lokalen kan nyttjas på annat sätt och förhoppningsvis bidra med intäkter.

För att få koll på fördelningen av förrådsutrymmen i föreningen har styrelsen bitt alla medlemmar/hyresgäster att märka upp sina förrådsutrymmen. Anledningen är både att det är bra att veta vem som har vilket/vilka förråd men även för att få en mer rättvis fördelning av förråden. Under 2023 kommer förhoppningsvis detta arbete att kunna avslutas.

För att komma tillrätta med problem med fågelspilling på parkerade bilar beskars (hamlades) kastanjen på parkeringsplatsen i början av oktober. Kastanjen hade hamlats tidigare vilket innebär att man bör fortsätta med denna typ av beskärning. Det bör göras med cirka tre års intervall.

I december genomfördes OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) besiktning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1999	Byte av vatten- och avloppsstammar
1999	Renovering av samtliga badrum
2004	Takrenovering inkl. nya takpannor
2004	Piskbalkong byggs om till takterrass
2004	Fönsterrenovering
2009	El-renovering
2009	Balkongbyte
2010	Ombyggnation lokaler
2011	Dränering av grund
2011	Ny sop- och återvinningsanläggning
2011	Ny servisledning för el
2012	Ny utomhusbelysning (LED) kring sopstation
2012	Utökad tvätt och torkkapacitet med spar och miljöinriktning
2012	Byte av ventiler på värmerör + en del vattenrör
2012	Byte av dörrar till lägenheterna
2013	Ny elcentral för fastigheten

2013	Byte av fastighetens ventilationsfläkt
2013	Renovering av hyreslägenheter
2014	-
2015	Bastun färdigställd
2015	Nytt golv takterrassen, lärkträ
2015	Byte fönster
2015	Nya entrépartier
2015	Ny cirkulationspump för värme, omisolering värmerör, nya termostater
2015	Förbättringar tegelfogar fasad
2015	Ny ventilationsstruktur, ökad lufttillgång i samtliga lägenheter,, separat ventilation och rökgaser
2015	Renovering rökkanaler, nya skorstenar, rökgasfläktar knutna till respektive lägenhet
2015	Trefas i uppgång 4B
2015	Ny porttelefon
2015	Fiberoptik indragen i fastigheten, öppet nät.
2015	Ny underhållsplan
2016	Motionsrummet färdigställt
2016	Laddstolpe uppsatt
2017	Renovering och ombyggnad av hyreslokal
2017	Fiber tillgängligt i varje lägenhet, avtal med OpenUniverse
2019	Relining/byte av avloppsstammar i bottenplatta och källare.
2020	Totalrenovering av hissarna
2020	Trapphusrenovering, avslutad 2021
2020	Installation av infravärme på takterrassen
2021	Underhållsplan upprättad
2021	Översyn av ventilation
2021	Ytterligare laddstolpar för elbilar installerade
2022	Ytterligare en laddbox för elbil installerad (totalt finns nu fem laddplatser i föreningen)

Även under 2022 har HSB anlåtts för föreningens administrativa förvaltning.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

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

Årtal	Ändamål
2023	Översyn av tak
2023	P-platser, linjemålning
2024	Översyn av gemensamma utrymmen som tvättstuga, soprum, cykelrum, vind, wc samt korridorer i källaren
2025	Revidering av underhållsplan

MEDLEMSINFORMATION

Under året bytte fem lägenheter ägare och nya medlemmar välkomnades.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	321	317	265	249	295
Skuldsättning, kr/kvm	4 425	4 449	4 493	5 234	5 273
Räntekänslighet, %	7	8	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	173	166	139	138	142
Driftskostnad, kr/kvm	419	372	385	415	356
Årsavgifter, kr/kvm	673	641	641	641	628
Totala intäkter, kr/kvm	815	766	758	757	750
Nettoomsättning, tkr	2 305	2 190	2 167	2 172	2 154
Resultat efter finansiella poster, tkr	-67	-185	-126	-41	102
Soliditet, %	69	69	68	68	63

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	10 354 887	0	0	10 354 887
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	18 874 793	0	0	18 874 793
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	455 413	105 001	0	560 414
S:a bundet eget kapital, kr	29 685 093	105 001	0	29 790 094
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-206 005	-290 291	0	-496 295
Årets resultat, kr	-185 290	185 290	-66 930	-66 930
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-391 295	-105 001	-66 930	-563 225
S:a eget kapital, kr	29 293 798	0	-66 930	29 226 869

Disposition av föregående års underhåll enligt stämman beslut. Avsättning till underhållsfond gjorts med 210 000 kr samt ianspråktagande skett med 104 999 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-496 295
Årets resultat, kr	-66 930
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-563 225

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-321 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	5 250
Balanseras i ny räkning, kr	-878 975

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

Resultaträkning		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 305 066	2 190 278
Övriga rörelseintäkter	Not 2	24 875	0
Summa rörelseintäkter		2 329 941	2 190 278
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 085 513	-975 022
Underhållskostnader	Not 4	-5 250	-104 999
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 594	-88 235
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-979 673	-986 032
Summa rörelsekostnader		-2 184 030	-2 154 288
Rörelseresultat		145 912	35 989
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 960	91
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-214 802	-221 370
Summa finansiella poster		-212 842	-221 279
Årets resultat		-66 930	-185 290

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	40 483 322	41 424 806
Inventarier	Not 11	<u>72 476</u>	<u>96 059</u>
		40 555 798	41 520 865
Summa anläggningstillgångar		40 555 798	41 520 865
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	0	1 190
Övriga fordringar	Not 13	636 259	798 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	<u>46 922</u>	<u>43 738</u>
		683 181	843 278
Kortfristiga placeringar	Not 15	1 000 000	0
Kassa och bank		28 837	3 782
Summa omsättningstillgångar		1 712 019	847 060
Summa tillgångar		42 267 816	42 367 925

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	29 229 680	29 229 680
Underhållsfond	560 414	455 413
	<u>29 790 094</u>	<u>29 685 093</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-496 295	-206 005
Årets resultat	-66 930	-185 290
	<u>-563 225</u>	<u>-391 294</u>
Summa eget kapital	29 226 869	29 293 799
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 4 904 511	4 706 117
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 746 117	8 014 511
Leverantörsskulder	63 331	85 515
Skatteskulder	5 251	3 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>321 738</u>	<u>264 213</u>
	<u>8 136 437</u>	<u>8 368 009</u>
Summa skulder	13 040 948	13 074 126
Summa Eget kapital och skulder	42 267 816	42 367 925

Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-66 930	-185 290
Avskrivningar	979 673	986 032
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	912 743	800 742
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 392	-1 800
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	36 822	-494 336
Kassaflöde från löpande verksamhet	904 173	304 606
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 681 552
Investeringar i maskiner/inventarier	-14 606	-49 750
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-14 606	-1 731 302
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-70 000	-124 891
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-70 000	-124 891
Årets kassaflöde	819 567	-1 551 587
Likvida medel vid årets början	796 881	2 348 468
Likvida medel vid årets slut	1 616 447	796 881

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 064 264 kr (2 064 264 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 763 484	1 679 520
Hyror	500 784	492 538
Elintäkter	28 800	11 200
Övriga intäkter	11 998	7 020
	2 305 066	2 190 278
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	24 875	0
<i>*Avser bidrag för laddbox från Naturvårdsverket</i>		
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	191 676	150 512
Reparationer	88 837	46 827
El	109 454	67 653
Uppvärmning	298 853	326 695
Vatten	87 617	79 009
Sophämtning	65 917	59 307
Övriga avgifter	78 019	75 438
Förvaltningsarvoden	94 950	140 044
Övriga driftskostnader	70 190	29 538
	1 085 513	975 022
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad utvändigt	5 250	0
Markytor	0	64 383
Utrustning	0	40 616
	5 250	104 999
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	81 111	74 081
Övriga externa kostnader	32 483	14 154
	113 594	88 235
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	930 906	930 936
Markanläggningar	10 578	10 578
Inventarier	38 189	44 518
	979 673	986 032
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	44	0
Övriga ränteintäkter	1 916	91
	1 960	91
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	214 379	220 787
Övriga finansiella kostnader	423	583
	214 802	221 370
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	-66 930	-185 290
Avsättning till underhållsfond	-321 000	-210 000
Disposition ur underhållsfond	5 250	104 999
Resultat efter underhållspåverkan	-382 680	-290 291

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	43 025 530	40 901 653
Årets investeringar	0	2 227 271
Årets utrangering, trapphus		-103 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 025 530	43 025 530
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 158 469	-6 330 928
Årets avskrivningar	-930 906	-930 936
Årets utrangering	0	103 395
Utgående avskrivningar	-8 089 375	-7 158 469
Bokfört värde byggnader	34 936 155	35 867 061
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	211 563	211 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	211 563	211 563
Ingående ackumulerade avskrivningar	-116 358	-105 780
Årets avskrivningar	-10 578	-10 578
Utgående avskrivningar	-126 936	-116 358
Bokfört värde markanläggningar	84 627	95 205
Bokfört värde mark	5 462 540	5 462 540
Bokfört värde byggnader och mark	40 483 322	41 424 806
Taxeringsvärde för Annedal 2:8		
Byggnad - bostäder	29 000 000	27 000 000
Byggnad - lokaler	1 235 000	1 039 000
	30 235 000	28 039 000
Mark - bostäder	55 000 000	55 000 000
Mark - lokaler	835 000	796 000
	55 835 000	55 796 000
Taxeringsvärde totalt	86 070 000	83 835 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	18 975 000	18 975 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	445 625	395 875
Årets investeringar	14 606	49 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	460 231	445 625
Ingående avskrivningar	-349 566	-305 048
Årets avskrivningar	-38 189	-44 518
Utgående avskrivningar	-387 755	-349 566
Bokfört värde	72 476	96 059
Not 12 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	0	1 190
	0	1 190
Not 13 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	587 610	793 099
Skattefordringar	1	0
Skattekonto	48 649	5 251
	636 259	798 350
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	45 325	43 738
Upplupna intäkter	1 597	0
	46 922	43 738

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 15 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-11-15	2023-02-15	3 mån	1,25%	1 000 000
					1 000 000
Fasträntepaceringar				1 000 000	0
				1 000 000	0
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
*SBAB	25456637	2,12%	2023-03-09	4 706 117	40 000
*Stadshypotek	744517	0,54%	2023-03-01	3 000 000	0
Stadshypotek	750564	1,97%	2027-03-30	4 944 511	40 000
				12 650 628	80 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					80 000
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					7 706 117
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					7 786 117
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 864 511
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					12 250 628
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				9 619	10 657
Ovriga upplupna kostnader				80 008	81 308
Förutbetalda hyror och avgifter				232 111	172 248
				321 738	264 213

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Göteborg

Christina Olivecrona

Emelie Baniameri

Jasmin Kamyab

Moa Johansson

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Av föreningen vald revisor
Daniel Bengtsson Ireman

BoRevision AB
Malin Johansson

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Päronet 1 för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Päronet 1 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Daniel Bengtsson Ireman
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Päronet 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTINA OLIVECRONA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 09:00:06



JASMIN KAMYAB

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 09:40:04



MOA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 17:54:25



EMELIE BANIAMERI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 15:03:31



DANIEL BENGTTSSON IREMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 17:00:59



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 14:38:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Päronet 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL BENGTTSSON IREMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 07:07:17



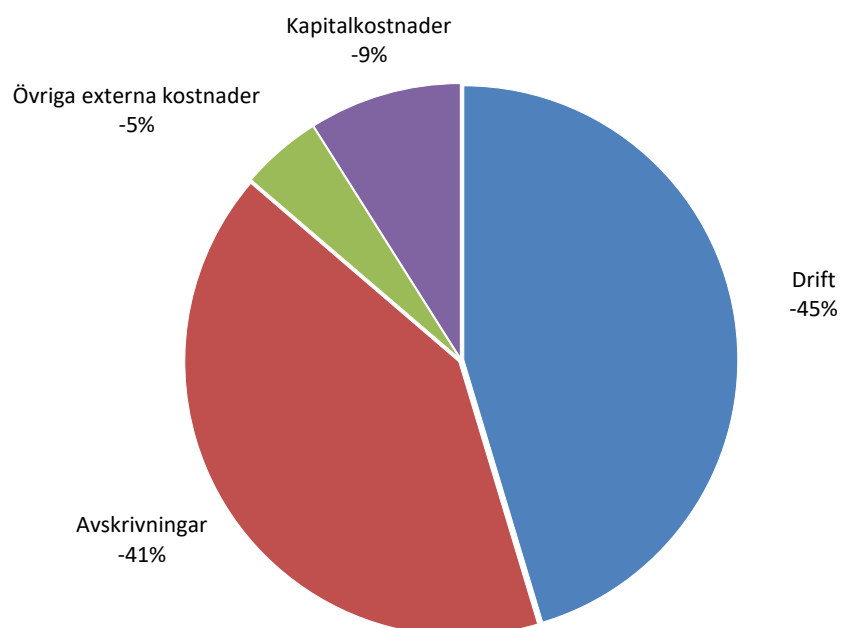
MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 14:38:30



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

