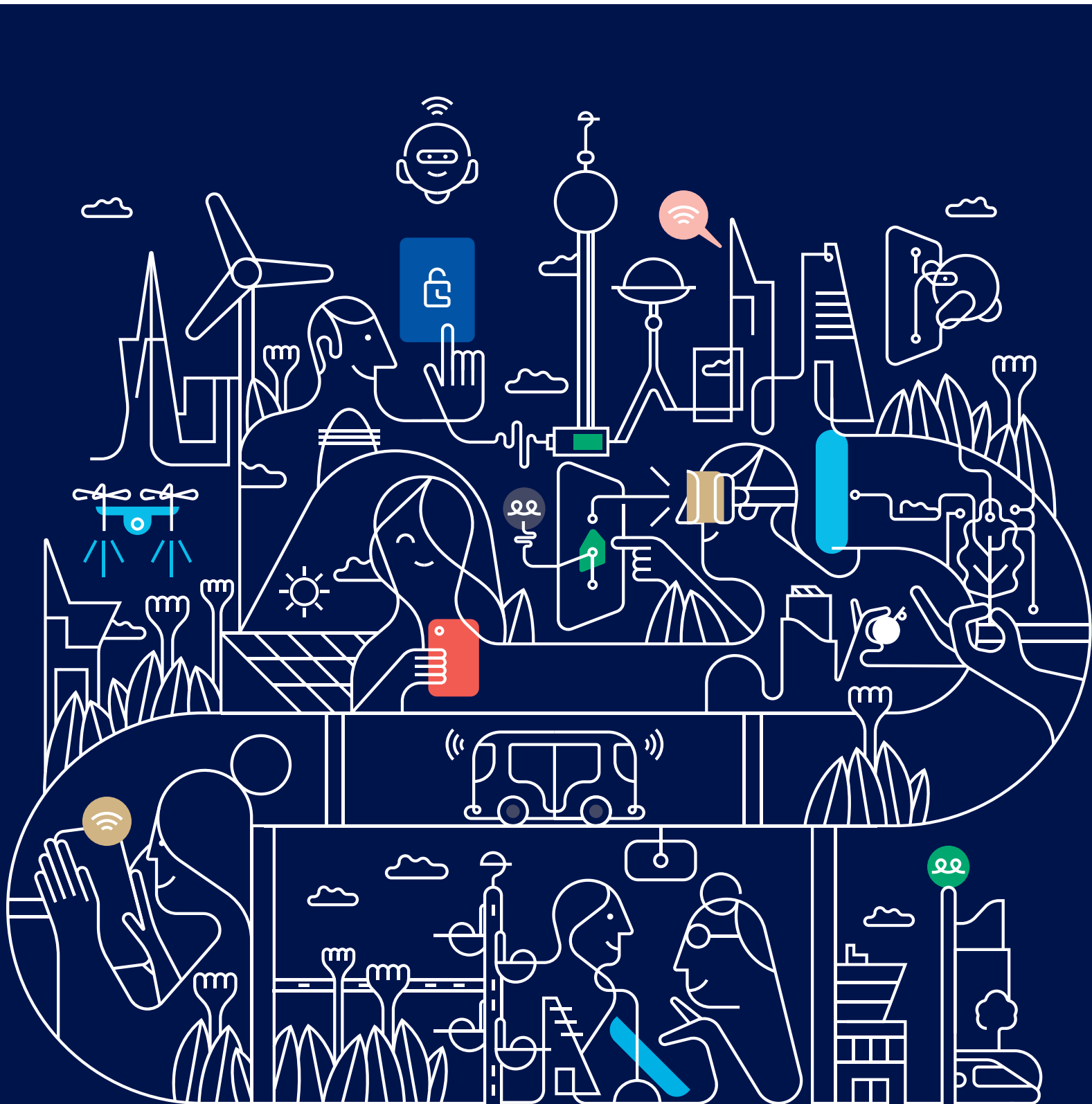




# Varsågod!

## 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 Pellerins

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 2022 och 2071.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-21 och nuvarande stadgar registrerades 2012-10-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

##### Styrelsen

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| Erik Vilhelm Nordström Matthiessen | Ordförande |
| Annika Almsten                     | Ledamot    |
| Irene Backlund                     | Ledamot    |
| Martin Beyer                       | Ledamot    |
| Pehr Dahlbom                       | Ledamot    |

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Björn Eriksson   | Suppleant |
| Stefan Johansson | Suppleant |

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Irene Backlund, Martin Beyer, Pehr Dahlbom, Björn Eriksson, Stefan Johansson och Erik Vilhelm Nordström Matthiessen.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

## Revisor

Sören Maxén

Ordinarie Extern

Gothia Revision

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| OLSKROKEN 11:27      | 2009    | Göteborg |

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 2 flerbostadshus.

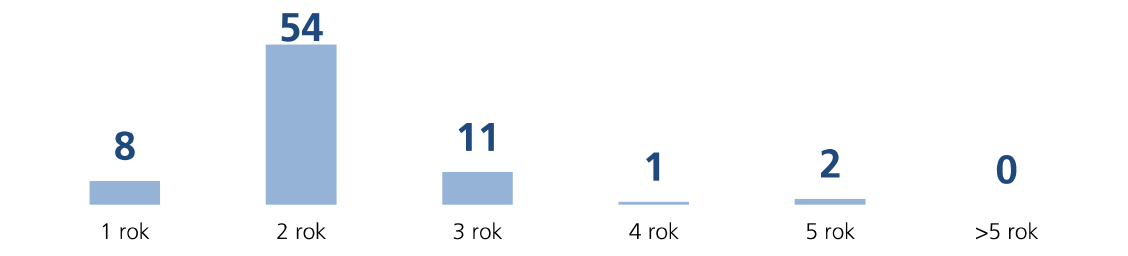
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 638 m<sup>2</sup>, varav 4 534 m<sup>2</sup> utgör boyta och 104 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta               | Löptid       |
|------------------------|-------------------|--------------|
| Lokal 1                | 35 m <sup>2</sup> | enligt avtal |
| Lokal 3                | 21 m <sup>2</sup> | enligt avtal |
| Lokal 2                | 41 m <sup>2</sup> | enligt avtal |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Planerat underhåll                              | År        | Kommentar                                                       |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------|
| Relining av stamuppgång 24                      | 2023      |                                                                 |
| Byte av takfläkt                                | 2023      |                                                                 |
| Översyn av tvättstugorna                        | 2023      |                                                                 |
| Omfogning fasad söderläge + 20<br>fönsterbalkar | 2023-2024 | Gamla tvättmaskiner byts ut och ett<br>av torkrummen uppdateras |
| Takomläggning                                   | 2023-2024 | Uppskjutet på grund av kraftiga<br>prisökningar under 2022      |
| Relining avloppsstammar och<br>bottenplatta     | 2025      | Uppskjutet på grund av kraftiga<br>prisökningar under 2022      |
| Byte trapphusdörrar                             | 2025      |                                                                 |
| Byte termostatventiler                          | 2025      |                                                                 |
| Infordring av markledning                       | 2025      |                                                                 |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                 | Leverantör                          |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| TV grundutbud         | Sappa                               |
| Städning              | Alberts städ                        |
| El-nät                | Göteborg Energi                     |
| Vatten                | Göteborgs Stad Kretslopp och Vatten |
| Sophämtning           | Renova                              |
| Hiss                  | Otis                                |
| Bredband och telefoni | Sappa                               |

### Föreningens ekonomi

Föreningens lån har tre olika löptider. 1/3 är med rörlig ränta, 1/3 är bundna på 3 år och löper ut 2024 och 1/3 är bundna på 5 år och löper ut 2026. Snitträntan är ~1,45%. Detta ger föreningen ett visst skydd mot ränteökningar men om räntorna är höga under en längre tid så kommer avgiften att behöva höjas för att kompensera detta. Föreningen amorterar ~1% av lånen om året.

Föreningen har under 2022 höjt avgiften med 5% för att hantera de ökade kostnader som inflationen inneburit i form av högre utgifter för bland annat värme och vatten. Kretslopp och vatten har aviserat en kostnadsökning på 12,4% och föreningen kommer under året att höja avgiften för att hantera denna. Exakt nivå på höjningen är ännu inte bestämd.

I övrigt så har föreningen en sund ekonomi och gör ett positivt resultat. Det finns möjlighet att bekosta större underhåll genom en kombination av lån och egna medel men detta skulle troligtvis innebära en viss höjning av medlemsavgiften. Det kommer dock inte att bli aktuellt med kraftiga höjningar.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-10-01 med 5 %.

**FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL**  
**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN**

**INBETALNINGAR**

|                                       | 2022             | 2021             |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b> | <b>4 847 222</b> | <b>3 941 167</b> |
| Rörelseintäkter                       | 3 491 169        | 3 475 464        |
| Finansiella intäkter                  | 5 340            | 571              |
| Ökning av kortfristiga skulder        | 0                | 120 019          |
|                                       | <b>3 496 509</b> | <b>3 596 053</b> |

**UTBETALNINGAR**

|                                     |                  |                  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 359 918        | 2 040 047        |
| Finansiella kostnader               | 235 681          | 302 696          |
| Ökning av kortfristiga fordringar   | 29 016           | 10 006           |
| Minskning av långfristiga skulder   | 3 283 000        | 337 250          |
| Minskning av kortfristiga skulder   | 41 821           | 0                |
|                                     | <b>5 949 436</b> | <b>2 689 999</b> |

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\***

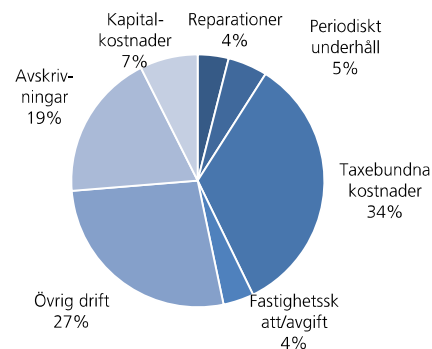
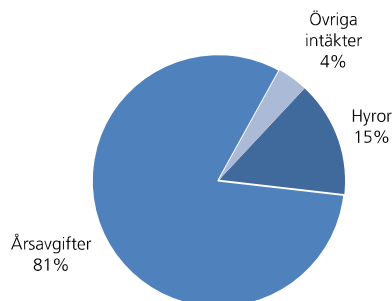
**2 394 295**      **4 847 222**

**ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL**

**-2 452 927**      **906 054**

\*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

Föreningen har under året genomfört två gårdsdagar med god uppslutning.

Styrelsen planerade under året att påbörja arbetet med att renovera taket och fasaden. I samband med att offerter togs in för arbetet blev det uppenbart att kostnaden för arbetet vida översteg den budgeterade summan. Styrelsen beslutade därför att pausa arbetet tills kostnaderna satt sig. Arbetet kommer troligtvis att upptas igen under senare halvan av 2023 eller 2024.

På grund av skillnaden i pris mellan det offerterade priset och det budgeterade priset i underhållsplanen har styrelsen under året gett SBC i uppdrag att ta fram en uppdaterad digital underhållsplan. Underhållsplanen levererades under hösten och sträcker sig till 2071.

Under året har problem med att vatten tar sig in i källaren upptäckts på två ställen. Dels nederst i uppgång 30 och dels längst in i källaren i uppgång 26. Styrelsen har anlitat externa konsulter för att undersöka orsaken. En inventering av VVS systemet har genomförts och i samband med denna filmades och spolades alla avlopps, dagvatten och dräneringsledningar. En stam i uppgång 24 visade sig vara skadad. Denna kommer att relinas och förhoppningsvis löser det problem i uppgång 26. För uppgång 30 så kommer väggen att repareras och rummet saneras. Besluten för åtgärder har tagits efter diskussion med de externa konsulterna.

Under året har en medlems kök blivit fuktskadat. Skadan uppkom på den delen av ledningarna som är föreningens ansvar och föreningen har därför bekostat reparation och sanering av köket.

Föreningen har åtgärdat luktproblem i en lägenhet genom att kapa och plugga gamla stammar. Ersättning för nedsatt standard för tiden problemen bestod har betalats ut till medlemmen.

Styrelsen har under året anlitat en expert från Göteborg Stad beträffande energioptimering i syfte att minska elförbrukningen i fastigheten.

En avgiftshöjning har skett för våra medlemmar på 5% från den 1 oktober 2022. Avtal har skrivits för våra tre hyresgäster om en hyreshöjning på 5% från 1 januari 2023.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 73 st  
Överlåtelse under året: 9 st  
Nyupplåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 105  
Tillkommande medlemmar: 19  
Avgående medlemmar: 22  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 102

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 634   | 626   | 623   | 607   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 4 114 | 3 979 | 3 760 | 4 706 |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 5 572 | 6 296 | 6 371 | 7 253 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 45    | 28    | 21    | 25    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 126   | 134   | 111   | 117   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 29    | 31    | 27    | 25    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 51    | 65    | 116   | 146   |
| Soliditet (%)                            | 74    | 72    | 71    | 68    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 296   | 529   | -92   | 146   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 3 455 | 3 471 | 3 427 | 3 454 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 534 m<sup>2</sup> bostäder och 104 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition<br>av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                           |                            |
| Inbetalda insatser             | 66 562 491                 | 0                        | 0                                                                         | 66 562 491                 |
| Upplåtelseavgifter             | 13 363 891                 | 0                        | 0                                                                         | 13 363 891                 |
| Fond för yttre underhåll       | 3 087 179                  | 1 397 885                | 0                                                                         | 1 689 294                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>83 013 561</b>          | <b>1 397 885</b>         | <b>0</b>                                                                  | <b>81 615 676</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                           |                            |
| Balanserat resultat            | -9 037 844                 | -1 397 885               | 528 773                                                                   | -8 168 732                 |
| Årets resultat                 | 296 392                    | 296 392                  | -528 773                                                                  | 528 773                    |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>-8 741 452</b>          | <b>-1 101 493</b>        | <b>0</b>                                                                  | <b>-7 639 959</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>74 272 109</b>          | <b>296 392</b>           | <b>0</b>                                                                  | <b>73 975 717</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | 296 392           |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -7 639 959        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -1 397 885        |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-8 741 452</b> |

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

163 689  
**-8 577 763**

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2022              | 2021              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 3 455 019         | 3 471 245         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 36 150            | 4 219             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>3 491 169</b>  | <b>3 475 464</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 833 300        | -1 648 949        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -403 766          | -267 224          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -122 852          | -123 874          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -604 519          | -604 519          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-2 964 436</b> | <b>-2 644 566</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>526 733</b>    | <b>830 898</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 5 340             | 571               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -235 681          | -302 696          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-230 341</b>   | <b>-302 125</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>296 392</b>    | <b>528 773</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>296 392</b>    | <b>528 773</b>    |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                             | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |                    |                    |
| Byggnader och mark Not 8,13                   | 97 552 603         | 98 157 122         |
| Maskiner Not 9                                | 0                  | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> | <b>97 552 603</b>  | <b>98 157 122</b>  |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>97 552 603</b>  | <b>98 157 122</b>  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                  | 47 838             | 18 739             |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10 | 2 153 039          | 4 605 174          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          | <b>2 200 877</b>   | <b>4 623 913</b>   |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |                    |                    |
| Kassa och bank                                | 314 059            | 314 933            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   | <b>314 059</b>     | <b>314 933</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>2 514 936</b>   | <b>4 938 847</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       | <b>100 067 539</b> | <b>103 095 968</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|------------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |           | 79 926 382         | 79 926 382         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 11    | 3 087 179          | 1 689 294          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>83 013 561</b>  | <b>81 615 676</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |           | -9 037 844         | -8 168 732         |
| Årets resultat                                 |           | 296 392            | 528 773            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-8 741 452</b>  | <b>-7 639 959</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>74 272 109</b>  | <b>73 975 717</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 12,13 | 19 606 750         | 16 637 750         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>19 606 750</b>  | <b>16 637 750</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 5 658 000          | 11 910 000         |
| Leverantörsskulder                             |           | 163 249            | 254 686            |
| Skatteskulder                                  |           | 10 655             | 9 713              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 14    | 356 776            | 308 102            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>6 188 680</b>   | <b>12 482 501</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>100 067 539</b> | <b>103 095 968</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 årsboks slutet. Förslag till anspråkstagande 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             | 120 år | 120 år |
| Markinventarier       | 15 år  | 15 år  |
| Fastighetsförbättring | 120 år | 120 år |
| Standardförbättring   | 120 år | 120 år |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2022             | 2021             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter              | 2 875 682        | 2 840 181        |
| Årsavgifter - bortfall   | -39 357          | 0                |
| Hyror bostäder           | 285 096          | 282 444          |
| Hyror lokaler            | 142 800          | 131 360          |
| Hyror parkering          | 90 480           | 86 077           |
| Bredbandsintäkter        | 75 480           | 133 920          |
| Hysesrabatt              | 0                | -2 704           |
| Överlåtelse/pantsättning | 24 875           | 0                |
| Öresutjämning            | -37              | -33              |
|                          | <b>3 455 019</b> | <b>3 471 245</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2022          | 2021         |
|-----------------------|---------------|--------------|
| Försäkringsersättning | 28 401        | 0            |
| Övriga intäkter       | 7 749         | 4 219        |
|                       | <b>36 150</b> | <b>4 219</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Städning entreprenad                   | 60 495           | 60 780           |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                     | 9 668            | 8 632            |
|              | Hissbesiktning                         | 0                | 6 891            |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 3 080            | 0                |
|              | Garage/parkering                       | 0                | 85               |
|              | Serviceavtal                           | 17 211           | 10 744           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 0                | 122              |
|              | Teleport/hissanläggning                | 10 719           | 9 822            |
|              | Brandskydd                             | 35 835           | 6 344            |
|              |                                        | <b>137 008</b>   | <b>103 420</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 0                | 1 678            |
|              | Tvättstuga                             | 13 038           | 6 389            |
|              | Entré/trapphus                         | 0                | 14 989           |
|              | Lås                                    | 0                | 13 329           |
|              | VVS                                    | 7 744            | 32 410           |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 10 370           | 0                |
|              | Ventilation                            | 17 108           | 0                |
|              | Elinstallationer                       | 0                | 2 001            |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 11 092           | 0                |
|              | Bredband                               | 1 475            | 1 049            |
|              | Hiss                                   | 46 953           | 40 963           |
|              | Tak                                    | 0                | 9 387            |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 0                | 3 675            |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 2 493            | 2 264            |
|              | Vattenskada                            | 14 811           | 0                |
|              |                                        | <b>125 084</b>   | <b>128 134</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Byggnad                                | 3 886            | 0                |
|              | VVS                                    | 147 228          | 0                |
|              | Ventilation                            | 2 625            | 0                |
|              | Husropp utvändigt                      | 9 950            | 0                |
|              |                                        | <b>163 689</b>   | <b>0</b>         |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 209 617          | 128 361          |
|              | Värme                                  | 582 111          | 619 598          |
|              | Vatten                                 | 136 783          | 144 882          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 146 242          | 148 481          |
|              | Grovsopor                              | 7 771            | 7 386            |
|              |                                        | <b>1 082 524</b> | <b>1 048 708</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 61 319           | 59 533           |
|              | Kabel-TV                               | 135 405          | 90 418           |
|              | Bredband                               | 2 677            | 97 032           |
|              |                                        | <b>199 401</b>   | <b>246 983</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>125 594</b>   | <b>121 704</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 833 300</b> | <b>1 648 949</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                | 1 564          | 5 940          |
|              | Tele- och datakommunikation     | 1 140          | 7 005          |
|              | Juridiska åtgärder              | 0              | 8 594          |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 6 089          | 5 319          |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 19 313         | 22 594         |
|              | Föreningskostnader              | 950            | 500            |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 549            | 0              |
|              | Förvaltningsarvode              | 128 648        | 121 252        |
|              | Administration                  | 44 587         | 28 090         |
|              | Konsultarvode                   | 194 036        | 61 139         |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 6 890          | 6 790          |
|              |                                 | <b>403 766</b> | <b>267 224</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               | 96 600         | 96 600         |
|              | Sociala kostnader                        | 26 252         | 27 274         |
|              |                                          | <b>122 852</b> | <b>123 874</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 559 044        | 559 044        |
|              | Förbättringar        | 43 408         | 43 408         |
|              | Markinventarier      | 2 067          | 2 067          |
|              |                      | <b>604 519</b> | <b>604 519</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                      | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|---------------|------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | 103 718 470        | 103 718 470        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>103 718 470</b> | <b>103 718 470</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | -5 561 348         | -4 956 830         |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -604 519           | -604 519           |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-6 165 867</b>  | <b>-5 561 348</b>  |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>97 552 603</b>  | <b>98 157 122</b>  |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 33 488 155         | 33 488 155         |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                    |                    |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 61 790 000         | 54 807 000         |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 65 225 000         | 64 275 000         |
|               |                                                | <b>127 015 000</b> | <b>119 082 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                    |                    |
|               | Bostäder                                       | 126 000 000        | 118 000 000        |
|               | Lokaler                                        | 1 015 000          | 1 082 000          |
|               |                                                | <b>127 015 000</b> | <b>119 082 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>MASKINER</b>                                | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | 105 406            | 105 406            |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                  | 0                  |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                  | 0                  |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>105 406</b>     | <b>105 406</b>     |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | -105 406           | -105 406           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                  | 0                  |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                  | 0                  |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-105 406</b>    | <b>-105 406</b>    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Not 10</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                       | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|               | Skattekonto                                    | 72 803             | 72 886             |
|               | Klientmedel hos SBC                            | 1 025 508          | 3 481 855          |
|               | Räntekonto hos SBC                             | 1 054 728          | 1 050 433          |
|               |                                                | <b>2 153 039</b>   | <b>4 605 174</b>   |

| <b>Not 11</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 1 689 294         | 1 249 092         |
|               | Reservering enligt stadgar          | 1 397 885         | 624 546           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0                 | -184 344          |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>3 087 179</b>  | <b>1 689 294</b>  |

| <b>Not 12</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             | <b>Räntesats<br/>2022-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2022-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2021-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|---------------|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|               | Nordea                                         | 2,850 %                         | 3 152 000                    | 3 152 000                    | 2023-02-02                       |
|               | Nordea                                         | 0,950 %                         | 8 187 750                    | 8 270 750                    | 2026-02-18                       |
|               | Nordea                                         | 2,890 %                         | 5 475 000                    | 8 575 000                    | 2023-06-14                       |
|               | Nordea                                         | 0,510 %                         | 8 450 000                    | 8 550 000                    | 2024-05-22                       |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>25 264 750</b>            | <b>28 547 750</b>            |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -5 658 000                   | -11 910 000                  |                                  |
|               |                                                |                                 | <b>19 606 750</b>            | <b>16 637 750</b>            |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 849 750 kr.

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

| <b>Not 13</b> | STÄLLDA SÄKERHETER                           | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar                       | 47 534 000        | 47 534 000        |
| <b>Not 14</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|               | Ränta                                        | 34 425            | 16 119            |
|               | VVS                                          | 22 662            | 0                 |
|               | Avgifter och hyror                           | 299 689           | 291 983           |
|               |                                              | <b>356 776</b>    | <b>308 102</b>    |

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Som ett resultat av VVS översynen har en entreprenör anlitats för att åtgärda problemen i 30:ans källare.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den        /        2023

Erik Vilhelm Nordström Matthiessen  
Ordförande

Annika Almsten  
Ledamot

Irene Backlund  
Ledamot

Martin Beyer  
Ledamot

Pehr Dahlbom  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den        /        2023

Sören Maxén  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pellerins

Org.nr 769617-7117

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pellerins för räkenskapsåret 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 2022-12-31 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 för föreningen.

### *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 de 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. De 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 Bostadsrättsföreningen Pellerins för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg

Sören Maxén  
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)