

# Årsredovisning 2023

Brf Pärlan i Umeå

769626-4543



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Pärlan i Umeå

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 14</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (enligt föreningens stadgar och registreringsbevis) är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsens säte; Västerbottens län, Umeå kommun.

Föreningen äger byggnad och mark som beteckning Pärlan 15, Umeå kommun.

Föreningens gatuadress; Skolgatan 4a, 903 22 Umeå

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar, bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

#### Föreningens styrelse

Styrelsen som vanligt valdes på fjolårets ordinarie föreningsstämma har haft följande sammansättning:

Tina Comic ordförande

Anna Tjernberg ledamot

Andreas Emanuelsson ledamot

Henrik Karlborg ledamot

Styrelsen har under året haft 4 st protokollförda sammanträden.

Föreningens firma har tecknats förutom av styrelsen, av 2 ledamöter i föreningen

#### Revisor

Urban Karlsson, godkänd revisor på BDO.

#### Valberedning

Styrelsen

#### Förvaltning

NABO Group AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Styrelsen har svarat för den tekniska förvaltningen.

#### Information om fastigheten

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten och i försäkringen ingår bostadsrättstillägget.

Fastigheten Pärlan 15 har en tomtareal om 710 kvm. Marken innehas av äganderätt.

Föreningens byggnader uppfördes under 1934. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1934. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnader utgörs av 1 stycke hus med totalt 4 lägenheter. Dessa upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheten hör också 4 stycken garageplatser.

Den totala boytan uppgår till 380 kvadratmeter bostadsarea. Lokalytan är 0 kvadratmeter

#### Lägenhetsfördelning

1 stycken 2 rum och kök

2 stycken 5 rum och kök

1 stycken 4 rum och kök

Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-27. Medlemmar var närvarande och 4 lägenheter var representerade.

#### Budgetmöte 2023

Budgetmöte 2023 ägde rum i mars och alla 4 medlemmar närvarade. Styrelsen tog ett beslut att godkänna förslaget från Nabo och även höja avgiften med 2%.

#### Underhåll

Utfört underhåll 2023: Det har under året utförts en takrenovering.

#### Medlemsinformation

##### Medlemsantalet - lägenhets överlåtelse

Medlem som är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 6 stycken. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 0 överlåtelse ägt rum.

##### Överlåtelse och pantsättningsavgift

Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet för år 2023 är 52 500 kr.

##### Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 2% under 2023.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 6 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	277 416	273 156	280 410	279 156
Resultat efter fin. poster	-496 479	-98 076	-26 238	-5 745
Soliditet (%)	66	69	70	70
Yttre fond	47 553	107 254	88 000	88 000
Taxeringsvärde	6 239 000	6 239 000	5 117 000	5 117 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	683	671	671	671
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,5	93,4	90,9	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 784	7 500	7 500	7 500
Skuldsättning per kvm	8 784	7 500	7 500	7 500
Sparande per kvm	139	200	182	216
Elkostnad per kvm totalyta, kr	46	38	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	131	117	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	40	-	-
Energikostnad per kvm	229	195	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,67	1,53	1,53	2,17
Räntekänslighet	13,03	11,17	11,17	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Det här en relativt ny förening i ett gammalt hus från 1934 med stora renoveringsbehov och få boenden, 4 bostäder Förlusten beror på att vi rustat upp huset så att det är hållbart många år framöver, det är så styrelsen motiverar förlusten. Avgifterna justeras i samråd med förvaltningen ekonomer och efter inflationen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	7 260 000	-	-	7 260 000
Fond, yttre underhåll	107 254	-	-59 701	47 553
Balanserat resultat	-620 858	-98 076	59 701	-659 233
Årets resultat	-98 076	98 076	-496 479	-496 479
<b>Eget kapital</b>	<b>6 648 320</b>	<b>0</b>	<b>-496 479</b>	<b>6 151 841</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-659 233
Årets resultat	-496 479
<b>Totalt</b>	<b>-1 155 712</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	26 754
Att från yttre fond i anspråk ta	-47 553
Balanseras i ny räkning	-1 134 913
	<b>-1 155 712</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	277 416	273 156
Övriga rörelseintäkter		-1	-0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>277 415</b>	<b>273 156</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-590 357	-204 330
Övriga externa kostnader	8	-48 808	-36 270
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-87 780	-87 780
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-726 945</b>	<b>-328 380</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-449 529</b>	<b>-55 224</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 809	736
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-51 758	-43 588
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-46 949</b>	<b>-42 852</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-496 479</b>	<b>-98 076</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-496 479</b>	<b>-98 076</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	8 982 157	9 069 937
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 982 157</b>	<b>9 069 937</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 982 157</b>	<b>9 069 937</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 778	6 263
Övriga fordringar	11	6 166	201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	15 682	12 514
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>28 626</b>	<b>18 978</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		541 401	490 174
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>541 401</b>	<b>490 174</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>570 027</b>	<b>509 152</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 552 184</b>	<b>9 579 089</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 260 000	7 260 000
Fond för yttre underhåll		47 553	107 254
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 307 553</b>	<b>7 367 254</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-659 233	-620 858
Årets resultat		-496 479	-98 076
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 155 712</b>	<b>-718 934</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 151 841</b>	<b>6 648 320</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	1 805 200	2 850 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 805 200</b>	<b>2 850 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 533 600	0
Leverantörsskulder		16 714	37 262
Skatteskulder		12 432	11 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	32 397	31 595
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 595 143</b>	<b>80 769</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 552 184</b>	<b>9 579 089</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-449 529</b>	<b>-55 224</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	87 780	87 780
	<b>-361 749</b>	<b>32 556</b>
Erhållen ränta	4 809	736
Erlagd ränta	-51 758	-43 588
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-408 699</b>	<b>-10 296</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 648	-6 430
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-19 226	26 448
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-437 573</b>	<b>9 721</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Uptagna lån	505 600	0
Amortering av lån	-16 800	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>488 800</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>51 227</b>	<b>9 721</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>490 174</b>	<b>480 453</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>541 401</b>	<b>490 174</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Pärlan i Umeå har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	259 416	255 156
Hysesintäkter, p-platser	18 000	18 000
<b>Summa</b>	<b>277 416</b>	<b>273 156</b>

### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Trädgårdsarbete	1 215	969
Snöskottning	2 992	1 953
<b>Summa</b>	<b>4 207</b>	<b>2 922</b>

### NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Bostäder	3 272	0
Bostäder VVS	0	6 931
<b>Summa</b>	<b>3 272</b>	<b>6 931</b>

### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tak	461 581	0
Garage och p-platser	0	86 455
<b>Summa</b>	<b>461 581</b>	<b>86 455</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	17 324	14 580
Uppvärmning	49 599	44 437
Vatten	19 964	15 025
Sophämtning	7 069	5 091
<b>Summa</b>	<b>93 956</b>	<b>79 133</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	11 373	10 482
Bredband/Kabeltv	9 612	12 332
Fastighetsskatt	6 356	6 076
<b>Summa</b>	<b>27 341</b>	<b>28 890</b>

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Programvaror	0	690
Förbrukningsmaterial	1 404	0
Övriga förvaltningskostnader	8 816	1 111
Revisionsarvoden	16 875	13 125
Ekonomisk förvaltning	21 712	21 344
<b>Summa</b>	<b>48 808</b>	<b>36 270</b>

## NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	51 642	43 576
Övriga räntekostnader	116	12
<b>Summa</b>	<b>51 758</b>	<b>43 588</b>

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	9 873 116	9 873 116
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>9 873 116</b>	<b>9 873 116</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-803 179	-715 399
Årets avskrivning	-87 780	-87 780
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-890 959</b>	<b>-803 179</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>8 982 157</b>	<b>9 069 937</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 419 000</i>	<i>2 419 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	3 686 000	3 686 000
Taxeringsvärde mark	2 553 000	2 553 000
<b>Summa</b>	<b>6 239 000</b>	<b>6 239 000</b>

## NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 166	201
<b>Summa</b>	<b>6 166</b>	<b>201</b>

## NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 459	2 559
Försäkringspremier	4 894	4 527
Bredband	1 179	0
Förvaltning	8 150	5 428
<b>Summa</b>	<b>15 682</b>	<b>12 514</b>

## NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Länsförsäkringar Hypotek	2025-06-30	1,45 %	1 350 000	1 350 000
Länsförsäkringar Hypotek	2024-06-30	1,60 %	1 500 000	1 500 000
Länsförsäkringar Hypotek	2026-09-30	4,80 %	488 800	
<b>Summa</b>			<b>3 338 800</b>	<b>2 850 000</b>
Varav kortfristig del			1 533 600	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 170 800 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	1 953	2 079
Uppvärmning	7 255	6 753
Förutbetalda avgifter/hyror	23 189	22 763
<b>Summa</b>	<b>32 397</b>	<b>31 595</b>

## NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 491 000	4 491 000

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Tina Comic  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Andreas Emanuelsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Anna Therese Tjernberg  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Henrik Karl Lars Karlborg  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Urban Karlsson  
Godkänd revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.05.2024 13:43

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 22.05.2024 16:13

DOCUMENT ID:

ByEqi6uo7R

ENVELOPE ID:

HJcj6djQA-ByEqi6uo7R

DOCUMENT NAME:

Brf PärLAN i Umeå, 769626-4543 - Årsredovisning 2023.pdf  
16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tina Comic tina.comic@hotmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 16:15 22.05.2024 16:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/03/18) IP: 77.53.223.212
2. Henrik Karl Lars Karlborg henrik.karlborg@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 18:03 23.05.2024 18:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/23) IP: 77.53.223.193
3. Anna Therese Tjernberg anna.tjernberg0@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 11:23 27.05.2024 11:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/03/29) IP: 77.53.229.200
4. ANDREAS EMANUELSSON emanuelsson77@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 13:37 27.05.2024 13:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/01/09) IP: 194.68.192.59
5. HANS ERIC URBAN KARLSSON urban.karlsson@bdo.se	Signed Authenticated	27.05.2024 13:43 27.05.2024 13:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/12/16) IP: 217.119.170.26

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pärlan i Umeå  
Org.nr. 769626-4543

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pärlan i Umeå för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pärlan i Umeå för år 2023 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Umeå den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Urban Karlsson

Godkänd revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.05.2024 13:45

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 22.05.2024 16:13

DOCUMENT ID:

BkWqs6OoX0

ENVELOPE ID:


H1g5spdsm0-BkWqs6OoX0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS ERIC URBAN KARLSSON	 Signed	27.05.2024 13:45	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/12/16)
urban.karlsson@bdo.se	Authenticated	27.05.2024 13:44	Low	IP: 217.119.170.26

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed