

Brf Pärönrådets Operavänner

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2023



Årsredovisning för  
**Brf Pärönträdet Operavänner**  
769612-0489

Räkenskapsåret  
2023-01-01 - 2023-12-31

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	11
Underskrifter	16



Styrelsen för Brf Pärönrådets Operavänner (769612-0489) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-29. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Pärönrådet 16 i Stockholms kommun, omfattande adressen Hantverkargatan 49 / John Ericssonsgatan 18. Pärönrådet 16 byggdes år 1935.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
41	Lägenheter, bostadsrätt	2 525
1	Lägenheter, hyresrätt	72
3	Lokaler, hyresrätt	450

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-10. På stämman deltog 20 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Lars Bjarme	Ordförande
Per Carlbring	Ledamot
Jan Strömberg	Ledamot
Carita von Sydow	Ledamot
Lars Stedt	Ledamot
Bo Henriksson	Suppleant
Roya Barazeghi	Suppleant (avgått på egen begäran 2024-01-23)

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna. Firman tecknas av en av ledamöterna i förening med en av suppleanterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 26 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Andreas Wassberg.

Valberedningen har utgjorts av Pelle Hansson (sammankallande), Camilla Hammarström och Robert Öhman.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Fyra balkonger byggda mot John Ericssonsgatan och två balkonger mot gården bekostade av resp. lägenhetsinnehavare.
2023	Ny automatisk dörröppnare till entrén
2023	Byte av dörrarna mot gården och gatan, vid gången från gatan till gården
2023	Ny motor och dörrstyrning för hissgrinden
2021	Översvämningsskylt för pumpgrop i källaren
2021	Trädbeskränning
2021	Stamspolning
2020	Nytt expansionskärl för husets värmesystem
2020	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) bostäder
2020	Nytt torkskåp i tvättstugan
2020	Stamspolning
2020	Tre balkonger byggda mot gården bekostade av resp. lägenhetsinnehavare.
2019	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) biografen Manhattan
2019	Byte av ekonomisk förvaltare till Fastighetsägarna Service AB
2018	Ny dörr till källartrappan
2018	Entrén: Ny namntavla och ny belysning
2018	Bredband utan extra kostnad till alla medlemmar
2018	Säkerhetsanordningar på taket
2018	Godkänd radonmätning
2017	Ny tvättmaskin i tvättstugan
2016	Upprustning av gården: Trädäck, cykelstall med tak, nya trädgårdsmöbler m.m.
2015	Målning och renovering av fönstren mot innergården
2015	Ny underhållsplan för perioden 2015-2029
2014	Hissen: Ny inredning och automatisk dörrstängare
2014	Målning, renovering och bullerisolering av alla fönster mot gatorna
2014	Rensning av husets ventilationskanaler

2014	Elva balkonger byggda mot gården bekostade av resp. lägenhetsinnehavare.
2013	Nya termostater i alla lägenheter
2013	Ombyggnad av vind till bostäder
2013	Renovering av tvättstugan
2013	Byte av el-system till trefas
2013	Byte av äldre rör och vattenledningar
2013	Stambyte i fyra lägenheter
2013	Byte av stamregleringsventiler

### Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024	Reparation betongtrappa/stödmur

### Årsavgifter

Under 2024 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring under förutsättning att föreningens räntekostnader inte ökar

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 62 st. Under året har 5 tillkommit samt 8 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 59 st.

### Insatser/Kapitaltillskott

Sex nya balkonger har byggts under 2023 till en total kostnad av 1 197 794 kr, vilket har betalats av resp. bostadsrättshavare

### Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Fastighetsskötsel	Energibevakning AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Hisstillsyn	Hissen Elektro Mekanisk Verkstad Aktiebolag
Städföretag	Agoraion Städservice AB



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens policy är att amortera så mycket som möjligt för att få ned räntekostnaderna. Under 2023 har föreningen amorterat 500 000 kr på föreningens lån. Föreningens fyra lån uppgick vid årets slut till totalt 12 853 496 kr. Detta innebär att föreningens lån per kvm av den totala bostadsytan är 5 090 kr.

Vid årets slut hade föreningens samtliga fyra lån tremånadersränta ("obundet") på i genomsnitt 4,61 %. Föreningens totala räntor på årsbasis beräknas f.n. uppgå totalt till omkring 600 000 kr, vilket motsvarar ca 27,5 procent av föreningens årsintäkter på 2 178 784 kr 2022.

Föreningen återbetalade i februari 2023 felaktigt debiterad fastighetsskatt fr.o.m oktober 2019 t.o.m september 2022 till lokalhyresgästen Biograf Manhattan Aktiebolag. Totalt rörde det sig om felaktiga månadsdebiteringar på 126 384 kr.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.



### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 229	2 178	2288	2353
Resultat efter fin. poster (tkr)	-270	309	359	369
Soliditet (%)	87,1	85,8	85,9	78,9

Årsavgifter kr/kvm brf yta	500
Skuldsättning kr/kvm totalyta	4 220
Skuldsättning kr/kvm brf yta	5 090
Räntekänslighet %	10%
Energikostnad kr/kvm	179
Sparande per kvm	144
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	56%

Tidigare år har ej räknats om i och med att föreningen från 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	85 408 283	3 893 871	1 433 056	-167 738	309 034	90 876 505
Förändring fond för yttre underhåll			161 508	-161 508		
Balanseras i ny räkning				309 033	-309 034	
Årets resultat					-270 207	-270 207
Belopp vid årets utgång	85 408 283	3 893 871	1 594 564	-20 213	-270 207	90 606 298

Avsättning till fond för yttre underhåll har skett i enlighet med stadgarna, och därav i enlighet med föreningens underhållsplan.

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-20 213
Årets resultat	<u>-270 207</u>
Totalt	-290 420
Avsättning till yttre fond	166 614
Uttag ur yttre fond	-247 802
Balanseras i ny räkning	<u>371 608</u>
Totalt	290 420

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 229 086	2 177 944
Övriga rörelseintäkter	3	8 116	840
<b>Summa rörelseintäkter</b>		2 237 202	2 178 784
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 538 224	-1 035 316
Övriga externa kostnader	5	-117 196	-232 155
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-462 379	-465 648
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-2 117 799	-1 733 119
<b>Rörelseresultat</b>		119 403	445 665
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 915	1 365
Räntekostnader och liknande resultatposter		-413 526	-137 996
<b>Summa finansiella poster</b>		-389 611	-136 631
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-270 207	309 034
<b>Resultat före skatt</b>		-270 207	309 034
<b>Årets resultat</b>		-270 207	309 034

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	102 878 107	103 281 427
Inventarier, maskiner och installationer	7	<u>534 433</u>	<u>593 492</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		103 412 540	103 874 919
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>103 412 540</u>	<u>103 874 919</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		35 811	8 158
Övriga fordringar	8	453 372	801 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>35 625</u>	<u>39 574</u>
Summa kortfristiga fordringar		524 808	849 274
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		<u>58 278</u>	<u>1 136 418</u>
Summa kassa och bank		58 278	1 136 418
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>583 086</u>	<u>1 985 692</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>103 995 626</u>	<u>105 860 611</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		89 302 154	89 302 154
Fond för yttre underhåll		1 594 564	1 433 056
Summa bundet eget kapital		90 896 718	90 735 210
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-20 213	-167 738
Årets resultat		-270 207	309 034
Summa fritt eget kapital		-290 420	141 296
<b>Summa eget kapital</b>		90 606 298	90 876 506
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		35 995	1 101 593
Summa avsättningar		35 995	1 101 593
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	12 853 496	13 353 496
Leverantörsskulder		308 512	57 621
Skatteskulder		8 423	6 660
Övriga skulder		9 258	22 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		173 644	442 312
Summa kortfristiga skulder		13 353 333	13 882 512
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		103 995 626	105 860 611

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	119 404	445 665
Avskrivningar	462 379	465 648
Erlagd ränta och ränteintäkter	<u>-361 698</u>	<u>-136 631</u>
	<u>220 085</u>	<u>774 682</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>220 085</b>	<b>774 682</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-27 653	-1 941
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	18 109	-3 318
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	250 381	-11 896
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	<u>-307 473</u>	<u>186 043</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>153 449</b>	<b>943 570</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Övriga avsättningar	<u>-1 065 598</u>	<u>465 792</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 065 598</b>	<b>465 792</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	<u>-500 000</u>	<u>-500 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-500 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 412 149</b>	<b>909 362</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b><u>1 922 059</u></b>	<b><u>1 012 697</u></b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>509 910</b>	<b>1 922 059</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

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

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

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

Energikostnad

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

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det

förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,75%	(0,75%)
Ombyggnad	2,47%	(2,47%)
Maskiner	20%	(20%)
Inventarier	20%	(20%)
Installation	5-10%	(5-10%)

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Noter till resultaträkning

#### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 262 917	1 251 716
Hyror	950 657	915 220
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 769	6 984
Övriga hyresintäkter	3 743	4 024
	<u>2 229 086</u>	<u>2 177 944</u>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	7 036	
Övrigt	1 080	840
Summa	<u>8 116</u>	<u>840</u>

#### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	54 863	46 944
Städning	43 211	39 082
Tillsyn, besiktning, kontroller	10 948	16 695
Trädgårdsskötsel	13 170	1 205
Snöröjning	22 187	6 789
Reparationer	162 326	59 224
El	35 421	46 604
Uppvärmning	428 214	394 057
Vatten	82 382	67 927
Sophämtning	85 837	74 514
Försäkringspremie	41 483	32 694
Självrisk	58 879	
Fastighetsavgift bostäder	66 738	63 798
Fastighetsskatt lokaler	58 340	58 340
Övriga fastighetskostnader		4 396
Kabel-tv/Bredband/IT	102 023	93 892
Övriga externa tjänster	24 400	24 049
	<u>1 290 422</u>	<u>1 030 210</u>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	9 941	
Installationer	3 625	
Hissar	41 383	
Stambyte		5 106
Balkonger	4 375	
Port/Entre	188 478	
	<u>247 802</u>	<u>5 106</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<u>1 538 224</u>	<u>1 035 316</u>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	3 637	
Konsultarvoden	4 243	
Besiktnings- och utredningskostnader	3 819	
Förvaltningsarvode ekonomi	63 920	67 278
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 047	8 475
Revisionarvode	24 247	21 865
Juridiska åtgärder	3 031	-
Panter och överlåtelse	13 252	8 153
Felaktigt debiterad fastighetskatt 2019/10-2022/10		126 384
<b>Summa</b>	<u>117 196</u>	<u>232 155</u>

/1 Avser för högt debiterad fastighetskatt för perioden 2019-09/2022-10

## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	49 204 606	49 204 606
-Ombyggnad	1 383 771	1 383 771
-Mark	56 873 059	56 873 059
	<u>107 461 436</u>	<u>107 461 436</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 180 009	-3 776 689
-Årets avskrivning enligt plan	-403 320	-403 320
	<u>-4 583 329</u>	<u>-4 180 009</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>102 878 107</b>	<b>103 281 427</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	36 994 000	36 994 000
Mark	79 840 000	79 840 000
	<u>116 834 000</u>	<u>116 834 000</u>
Bostäder	111 000 000	111 000 000
Lokaler	5 834 000	5 834 000
	<u>116 834 000</u>	<u>116 834 000</u>

### Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 169 240	1 169 240
	<u>1 169 240</u>	<u>1 169 240</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-575 748	-513 420
-Årets avskrivning enligt plan	-59 059	-62 328
	<u>-634 807</u>	<u>-575 748</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>534 433</b>	<b>593 492</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 672	15 901
Transaktionskonto hos Fastighetsägarna	451 632	785 641
Övriga fordringar	69	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>453 372</b>	<b>801 542</b>



## Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
SEB	<u>58 278</u>	<u>1 136 418</u>
Summa	<b>58 278</b>	<b>1 136 418</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Kreditgivare</i>	<i>Vilkors- ändrings- dag</i>	<i>Räntesats 2023-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2023-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>
SEB	20240628	4,68%	5 189 248	-500 000	5 689 248
SEB	20240928	4,57%	550 000		550 000
SEB	20240928	4,57%	5 714 248		5 714 248
SEB	20241028	4,62%	<u>1 400 000</u>		<u>1 400 000</u>
			<b>12 853 496</b>	<b>-500 000</b>	<b>13 353 496</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			<u>-12 853 496</u>		
Långfristig del av långfristig skuld			-		

Föreningens långfristiga lån består av lån med vilkorsändring efter längre tid än ett år  
Föreningens kotrfristiga lån kommer att amorteras eller vilkorsändras inom ett år

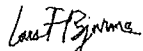
## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter


	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>28 492 744</u>	<u>28 492 744</u>
Summa ställda säkerheter	<b>28 492 744</b>	<b>28 492 744</b>

## Underskrifter

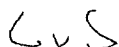
Ort och datum



Lars Bjarme



Lars Åke Stedt



Carita von Sydow

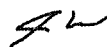


Per Carlbring

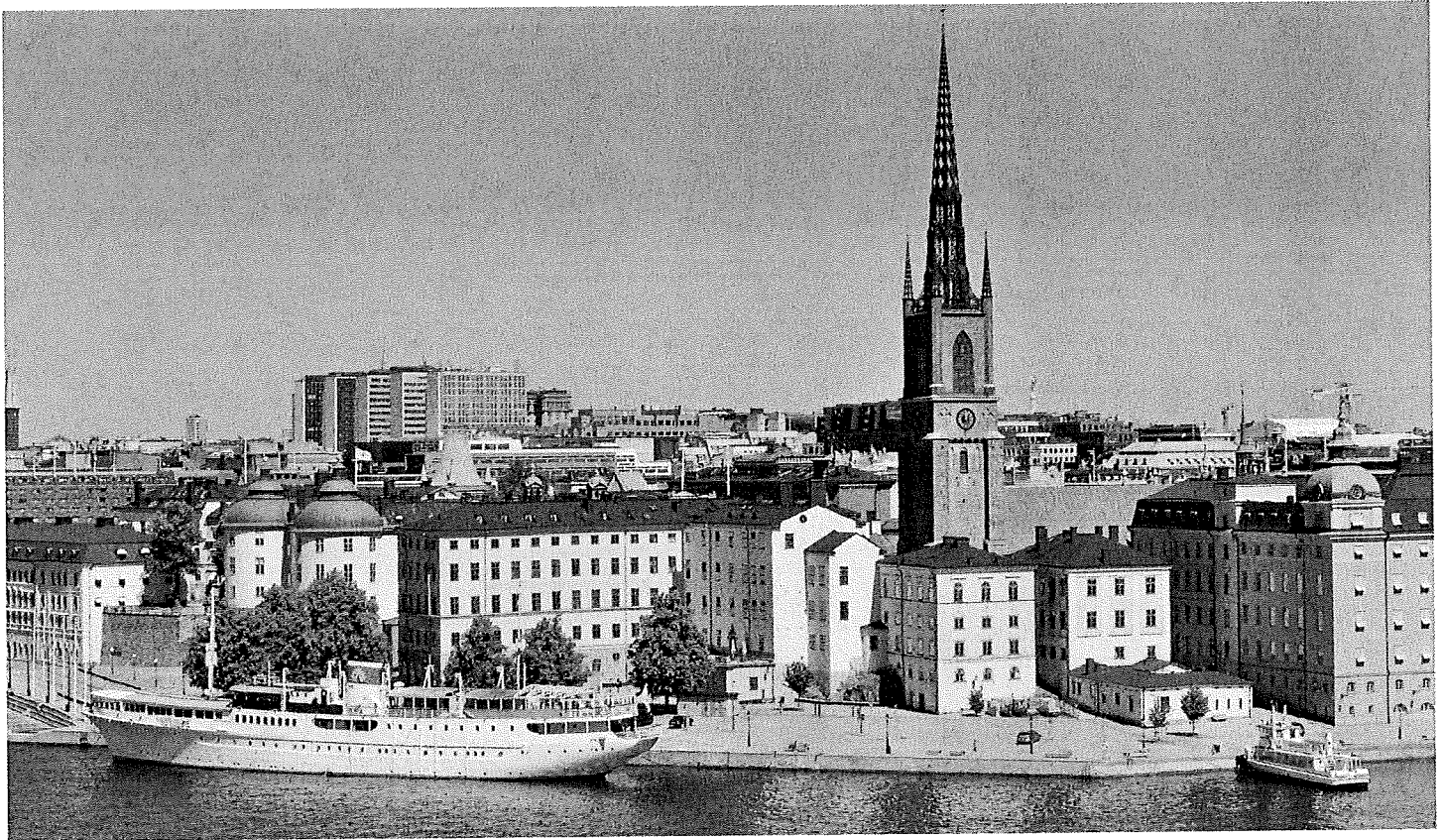


Jan Strömberg

Min revisionsberättelse har lämnats den \_\_\_\_\_ 2024



Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor



## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



### Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

### Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

### Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

### Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

# Verifikat

Transaktion 09222115557517450683

## Dokument

ÅR-Brf Pärönträdes Operavänner 2023  
Huvuddokument  
20 sidor  
Startades 2024-05-14 16:42:36 CEST (+0200) av E o P  
Revision (EoPR)  
Färdigställt 2024-05-14 19:00:12 CEST (+0200)

## Initierare

E o P Revision (EoPR)  
Edlund & Partners AB  
ville.nilsson@edlundpartners.se

## Signerare

Andreas Wassberg (AW)  
Edlund & Partners AB  
Andreas@edlundpartners.se



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'AW'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf  
Torgny Andreas Vassberg"  
Signerade 2024-05-14 19:00:12 CEST (+0200)

Lars Bjarme (LB)  
Bostadsrättsföreningen Pärönträdes Operavänner  
larsbjarme@gmail.com



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lars Bjarme'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS BJARME"  
Signerade 2024-05-14 16:44:51 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 092221.15557517450683

Per Carlbring (PC)  
Bostadsrättsföreningen Pärönrådets Operavänner  
per@carlbring.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Carlbring"  
Signerade 2024-05-14 17:04:17 CEST (+0200)

Lars Stedt (LS)  
Bostadsrättsföreningen Pärönrådets Operavänner  
larsstedt6@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS STEDT"  
Signerade 2024-05-14 18:15:51 CEST (+0200)

Jan Strömberg (JS)  
Bostadsrättsföreningen Pärönrådets Operavänner  
janstromberg@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan  
Axel Strömberg"  
Signerade 2024-05-14 18:03:17 CEST (+0200)

Carita Von Sydow (CVS)  
Bostadsrättsföreningen Pärönrådets Operavänner  
caritavonsydow@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Carita von Sydow"  
Signerade 2024-05-14 17:10:03 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557517450683

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pärönträdets Operavänner, org.nr 769612-0489

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pärönträdets Operavänner 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 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 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 uppger, 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 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 på 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag 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 Pärönrådets Operavänner 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 revisorsd 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 trygghetssätt.

### 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 vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Östersund



Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557517465467

## Dokument

RB- Brf Pärönrådets Operavänner 2023  
Huvuddokument  
2 sidor  
Startades 2024-05-14 18:20:43 CEST (+0200) av E o P  
Revision (EoPR)  
Färdigställt 2024-05-14 18:59:35 CEST (+0200)

## Initierare

E o P Revision (EoPR)  
Edlund & Partners AB  
ville.nilsson@edlundpartners.se

## Signerare

Andreas Wassberg (AW)  
Edlund & Partners AB  
Andreas@edlundpartners.se



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'AW'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf  
Torgny Andreas Vassberg"  
Signerade 2024-05-14 18:59:35 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 092221.15557517465467

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

