



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Pegasus i kvarteret Stiernhielm

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. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 18</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

### Allmänt om verksamheten

Främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-02 och nuvarande stadgar är registrerade 2019-07-10 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| Stiernhielm 11       | 2015    | Mölndal |

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg .

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2015

Föreningen har 62 bostadsrätter om totalt 4 054 kvm. Byggnadernas totalyta är 4054 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Nicholas Hendrik Kaatman | Ordförande      |
| Kim Berith Weddmark      | Ordförande      |
| Elisabet Molin           | Styrelseledamot |
| Lena Larsson             | Styrelseledamot |
| Stina Engholm            | Styrelseledamot |
| Hans Åke Isaksson        | Suppleant       |
| Nelson Gallardo Alvarez  | Suppleant       |

### Valberedning

Tommy Jonsson  
Camilla Eide

## Firmateckning

Två i förening

## Revisorer

Camilla Lindstaf    Revisor    Toressons Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Smörjning av fönster och dörrar  
Kontroll av tak, hängrännor och stuprör
- 2022** ● Kontroll av yttertak  
Kontroll av rökluckor mm
- 2021** ● Underhållsspolning

## Planerade underhåll

- 2024** ● OVK  
Hissbesiktning

## Avtal med leverantörer

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| Fastighetsskötsel | Optimal                      |
| Hissar            | Schindler                    |
| OVK               | Ren ventteknik i Göteborg AB |
| Dörrautomatik     | Assa Abloy                   |

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kvarteret Stiernhielms samfällighetsförening , med en andel på 25%.

Samfälligheten förvaltar utemiljö, garage och miljöhus.

## Övrig verksamhetsinformation

Under våren installerades extra ventilation i elcentralen för att växelriktaren till solpanelerna producerade mycket värme.

Nytt löpband installerades i gymmet.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Förändring i lånevillkor, ett av föreningens tre lån ändrades 2023-09-01 till 4,36%, tre år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 9%.

### **Förändringar i avtal**

På grund av problem med dörrautomatikerna har föreningen tecknat ett avtal med Aptus Abloy om service på entrédörrar och garagedörrar.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 95 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 91 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2023        | 2022        | 2021        | 2020        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 3 600 144   | 3 172 089   | 2 898 796   | 2 776 401   |
| Resultat efter fin. poster                         | -76 713     | -173 514    | -284 505    | -221 338    |
| Soliditet (%)                                      | 77          | 77          | 77          | 77          |
| Yttre fond                                         | 1 781 553   | 1 273 095   | 1 126 989   | 904 989     |
| Taxeringsvärde                                     | 126 763 107 | 126 763 107 | 108 660 000 | 108 660 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 733         | -           | -           | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 80,8        | -           | -           | -           |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 9 096       | 9 248       | 9 400       | 9 526       |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 9 096       | 9 248       | 9 400       | 9 526       |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 269         | 232         | 205         | 202         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 67          | 57          | 42          | 29          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 39          | 29          | 39          | 32          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 24          | 26          | 31          | 18          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 131         | 112         | 111         | 79          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 1,55        | -           | -           | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 12,41       | -           | -           | -           |

**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 belänad 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 el och vatten (totalt 423 142 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Vi vill avvakta något under våren för att se hur det kommer att utvecklas med räntan på ett av våra tre lån som ska omsättas i september.

Planen är att försöka bedöma situationen och sedan genomföra en avgiftshöjning per 2024-07-01.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31         | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-12-31         |
|--------------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser                 | 85 179 250         | -                                            | -                               | 85 179 250         |
| Upplåtelseavgifter       | 45 865 750         | -                                            | -                               | 45 865 750         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 1 273 095          | -                                            | 508 458                         | 1 781 553          |
| Balanserat resultat      | -3 256 454         | -173 514                                     | -508 458                        | -3 938 426         |
| Årets resultat           | -173 514           | 173 514                                      | -76 713                         | -76 713            |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>128 888 127</b> | <b>0</b>                                     | <b>-76 713</b>                  | <b>128 811 414</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 429 968        |
| Årets resultat                                                     | -76 713           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -508 458          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-4 015 139</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 83 209            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-3 931 930</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             | 3 600 144         | 3 172 089         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 79 618            | 24 563            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>3 679 762</b>  | <b>3 196 652</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 849 642        | -1 686 655        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -209 298          | -191 058          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -54 867           | -53 760           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 084 956        | -1 065 802        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-3 198 763</b> | <b>-2 997 275</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>481 000</b>    | <b>199 377</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 18 984            | 3 579             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -576 697          | -376 469          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-557 713</b>   | <b>-372 891</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-76 713</b>    | <b>-173 514</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-76 713</b>    | <b>-173 514</b>   |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 12, 19 | 164 371 367        | 165 450 551        |
| Maskiner och inventarier                      | 13     | 2                  | 5 774              |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>164 371 369</b> | <b>165 456 325</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>164 371 369</b> | <b>165 456 325</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 23 351             | 994                |
| Övriga fordringar                             | 14     | 1 598 632          | 1 342 348          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15     | 22 471             | 0                  |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>1 644 454</b>   | <b>1 343 342</b>   |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>               |        |                    |                    |
| Kortfristiga placeringar                      | 16     | 300 000            | 300 000            |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>         |        | <b>300 000</b>     | <b>300 000</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>1 944 454</b>   | <b>1 643 342</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>166 315 822</b> | <b>167 099 666</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 131 045 000        | 131 045 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 781 553          | 1 273 095          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>132 826 553</b> | <b>132 318 095</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -3 938 426         | -3 256 454         |
| Årets resultat                               |        | -76 713            | -173 514           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-4 015 139</b>  | <b>-3 429 968</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>128 811 414</b> | <b>128 888 127</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 23 236 060         | 26 825 060         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>23 236 060</b>  | <b>26 825 060</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 13 641 060         | 10 666 700         |
| Leverantörsskulder                           |        | 233 176            | 228 786            |
| Skatteskulder                                |        | 37 073             | 73 918             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 1 000              | 1 500              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18     | 356 039            | 415 575            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>14 268 348</b>  | <b>11 386 479</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>166 315 822</b> | <b>167 099 666</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2023             | 2022              |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>481 000</b>   | <b>199 377</b>    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 1 084 956        | 1 065 802         |
|                                                                                 | <b>1 565 956</b> | <b>1 265 179</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 18 984           | 3 579             |
| Erlagd ränta                                                                    | -576 772         | -376 544          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 008 168</b> | <b>892 213</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -217 111         | 6 872             |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -92 416          | 779               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>698 641</b>   | <b>899 864</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0                | -1 150 000        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>-1 150 000</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                   |
| Amortering av lån                                                               | -614 640         | -614 640          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-614 640</b>  | <b>-614 640</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>84 001</b>    | <b>-864 776</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 281 742</b> | <b>2 146 518</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 365 743</b> | <b>1 281 742</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Pegasus i kvarteret Stiernhielm 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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el och vatten.

#### 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 - 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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           | 2 548 896        | 2 208 443        |
| Rabatter p-platser/garage      | -500             | 0                |
| Hysesintäkter garage           | 511 480          | 538 410          |
| Hyses- och avgiftsrabatt       | 0                | -268             |
| Vatten, moms                   | 171 872          | 151 700          |
| El                             | 60 264           | 40 300           |
| El, moms                       | 213 039          | 174 596          |
| Elintäkter laddstolpe          | 11 145           | 8 760            |
| Elintäkter laddstolpe moms     | 30 601           | 10 392           |
| Övriga intäkter, moms          | 340              | 0                |
| Administration                 | 500              | 0                |
| Nycklar/lås vidarefakturerings | 3 635            | 0                |
| Övernattnings-/gästlägenhet    | 33 400           | 18 250           |
| Pantsättningsavgift            | 4 200            | 13 041           |
| Överlåtelseavgift              | 10 399           | 0                |
| Andrahandsuthyrning            | 876              | 8 453            |
| Öres- och kronutjämnings       | -3               | 12               |
| <b>Summa</b>                   | <b>3 600 144</b> | <b>3 172 089</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2023          | 2022          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Fakturerade kostnader       | 0             | 1 200         |
| Elstöd                      | 57 366        | 0             |
| Övriga intäkter             | 15 876        | 5 534         |
| Försäkringsersättning       | 0             | 11 464        |
| Återbäring försäkringsbolag | 6 376         | 6 365         |
| <b>Summa</b>                | <b>79 618</b> | <b>24 563</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                | 2023           | 2022           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal    | 29 536         | 81 049         |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 9 605          | 5 626          |
| Larm och bevakning             | 2 916          | 4 694          |
| Städning enligt avtal          | 99 375         | 93 750         |
| Städning utöver avtal          | 550            | 0              |
| Hissbesiktning                 | 6 073          | 6 447          |
| Brandskydd                     | 0              | 7 058          |
| Gårdkostnader                  | 1 444          | 3 892          |
| Gemensamma utrymmen            | 13 461         | 2 459          |
| Serviceavtal                   | 163 674        | 120 069        |
| Mattvätt/Hyrmattor             | 12 246         | 11 120         |
| Förbrukningsmaterial           | 2 938          | 56 795         |
| <b>Summa</b>                   | <b>341 817</b> | <b>392 958</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Trapphus/port/entr           | 11 485         | 4 234          |
| Dörrar och lås/porttele      | 88 158         | 33 237         |
| VVS                          | 20 394         | 4 888          |
| Ventilation                  | 38 121         | 0              |
| Elinstallationer             | 6 162          | 31 300         |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 7 337          | 28 062         |
| Hissar                       | 32 453         | 60 664         |
| Tak                          | 14 974         | 0              |
| Vattenskada                  | 5 531          | 16 114         |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 6 250          | 11 464         |
| <b>Summa</b>                 | <b>230 865</b> | <b>189 963</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2023          | 2022          |
|----------------------|---------------|---------------|
| Underhåll av byggnad | 1 485         | 0             |
| Entr/trapphus        | 10 499        | 0             |
| Gemensamma utrymmen  | 68 725        | 0             |
| Värmeanläggning      | 0             | 46 601        |
| Fönster              | 2 500         | 0             |
| <b>Summa</b>         | <b>83 209</b> | <b>46 601</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                    | 2023           | 2022           |
|--------------------|----------------|----------------|
| El                 | 271 019        | 231 078        |
| Utbetalning elstöd | 45 892         | 0              |
| Uppvärmning        | 159 840        | 116 447        |
| Vatten             | 99 247         | 105 662        |
| <b>Summa</b>       | <b>575 998</b> | <b>453 187</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 69 883         | 62 295         |
| Bredband               | 213 296        | 207 325        |
| Samfällighetsavgifter  | 297 500        | 297 500        |
| Fastighetsskatt        | 37 073         | 37 073         |
| Korr. fastighetsskatt  | 0              | -247           |
| <b>Summa</b>           | <b>617 752</b> | <b>603 946</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2023           | 2022           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 4 962          | 1 876          |
| Tele- och datakommunikation     | 2 246          | 3 352          |
| Juridiska åtgärder              | 1 500          | 0              |
| Inkassokostnader                | 632            | 463            |
| Revisionsarvoden extern revisor | 21 250         | 29 000         |
| Fritids och trivselkostnader    | 0              | 1 689          |
| Föreningskostnader              | 10 205         | 9 247          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 96 542         | 93 823         |
| Överlåtelsekostnad              | 16 842         | 0              |
| Pantsättningskostnad            | 6 304          | 0              |
| Korttidsinventarier             | 19 990         | 995            |
| Administration                  | 10 707         | 28 801         |
| Konsultkostnader                | 18 119         | 21 813         |
| <b>Summa</b>                    | <b>209 298</b> | <b>191 058</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2023          | 2022          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 48 300        | 48 300        |
| Arbetsgivaravgifter | 6 567         | 5 460         |
| <b>Summa</b>        | <b>54 867</b> | <b>53 760</b> |



## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 576 697        | 376 136        |
| Övriga räntekostnader        | 0              | 333            |
| <b>Summa</b>                 | <b>576 697</b> | <b>376 469</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 173 153 717        | 172 003 717        |
| Årets inköp                                   | 0                  | 1 150 000          |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>173 153 717</b> | <b>173 153 717</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -7 703 166         | -6 643 139         |
| Årets avskrivning                             | -1 079 184         | -1 060 028         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-8 782 350</b>  | <b>-7 703 166</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>164 371 367</b> | <b>165 450 551</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>70 285 259</i>  | <i>70 285 259</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 96 763 107         | 96 763 107         |
| Taxeringsvärde mark                           | 30 000 000         | 30 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>126 763 107</b> | <b>126 763 107</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 28 870         | 28 870         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>28 870</b>  | <b>28 870</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -23 096        | -17 322        |
| Avskrivningar                         | -5 772         | -5 774         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-28 868</b> | <b>-23 096</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>2</b>       | <b>5 774</b>   |

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto       | 206 785          | 53 978           |
| Momsavräkning     | 26 104           | 6 628            |
| Klientmedel       | 0                | 1 102 228        |
| Transaktionskonto | 299 230          | 0                |
| Borgo räntekonto  | 1 066 513        | 179 514          |
| <b>Summa</b>      | <b>1 598 632</b> | <b>1 342 348</b> |

#### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                        | 2023-12-31    | 2022-12-31 |
|------------------------|---------------|------------|
| Förutbetalda kostnader | 438           | 0          |
| Upplupna intäkter      | 22 033        | 0          |
| <b>Summa</b>           | <b>22 471</b> | <b>0</b>   |

#### NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

|                      | Verkligt värde<br>2023-12-31 | Bokfört värde<br>2023-12-31 | Bokfört värde<br>2022-12-31 |
|----------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Handelsbanken Fonder | 342 174,29                   | 300 000                     | 300 000                     |
| <b>Summa</b>         | <b>342 174,29</b>            | <b>300 000</b>              | <b>300 000</b>              |

#### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2023-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2025-12-01               | 0,86 %                  | 13 664 000          | 13 664 000          |
| Handelsbanken         | 2024-09-01               | 0,69 %                  | 13 161 060          | 13 295 700          |
| Stadshypotek          | 2026-09-01               | 4,36 %                  | 10 052 060          | 10 532 060          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>36 877 120</b>   | <b>37 491 760</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 13 641 060          | 10 666 700          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 803 920 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 0              | 14 129         |
| Uppl kostn räntor                | 16 128         | 16 203         |
| Uppl kostnad arvoden             | 41 310         | 41 310         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 12 980         | 12 980         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 285 621        | 330 953        |
| <b>Summa</b>                     | <b>356 039</b> | <b>415 575</b> |

#### NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 41 000 000 | 41 000 000 |

#### NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Nicholas Hendrik Kaatman  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Kim Berith Weddmark  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Elisabet Molin  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Lena Larsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Stina Engholm  
Styrelseledamot

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

\_\_\_\_\_  
Camilla Lindstaf  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2024 16:35

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 17.04.2024 13:40

DOCUMENT ID:

H1EUR6xC

ENVELOPE ID:

ryQm8SVpe0-H1EUR6xC

DOCUMENT NAME:

Brf Pegasus i kvarteret Stiernhielm, 769626-9799 - Årsredovisning 2023.pdf

20 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                          | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| 1. Kim Berith Weddmark<br>kim.weddmark@telia.com   |  Signed<br>Authenticated   | 17.04.2024 13:42<br>17.04.2024 13:41 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1953/04/19)<br>IP: 90.227.136.75  |
| 2. Elisabet Molin<br>elisabetmolin2@gmail.com      |  Signed<br>Authenticated | 17.04.2024 13:47<br>17.04.2024 13:42 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1941/12/02)<br>IP: 90.229.154.29  |
| 3. Nicholas Hendrik Kaatman<br>kaatman49@gmail.com |  Signed<br>Authenticated | 17.04.2024 17:59<br>17.04.2024 17:58 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1949/06/03)<br>IP: 90.227.13.138  |
| 4. Lena Larsson<br>lena.ingrid.larsson@gmail.com   |  Signed<br>Authenticated | 17.04.2024 19:08<br>17.04.2024 13:56 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1949/07/19)<br>IP: 90.227.13.135  |
| 5. STINA ENGHOLM<br>stina.engholm@gmail.com        |  Signed<br>Authenticated | 18.04.2024 16:11<br>18.04.2024 16:11 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1989/01/16)<br>IP: 90.227.136.139 |
| 6. CAMILLA LINDSTAF<br>info@toressonrevision.se    |  Signed<br>Authenticated | 18.04.2024 16:35<br>18.04.2024 16:34 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1986/10/14)<br>IP: 2.64.148.109   |

\* 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 Bostadsrättsföreningen Pegasus i kvarteret Stiernhielm, org.nr 769626-9799.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Pegasus i kvarteret Stiernhielm för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2023 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Pegasus i kvarteret Stiernhielm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 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 bostadsrättslagen.

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 grunder 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.

Den dag som framgår av min elektroniska signatur

Camilla Lindstaf



# Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2024 16:36

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 17.04.2024 13:40

DOCUMENT ID:

B1fNIHETx0

ENVELOPE ID:

SyNQIHNTeA-B1fNIHETx0

DOCUMENT NAME:

RB BRF Pegasus i kvarteret Stiernhielm 2023.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. CAMILLA LINDSTAF      |  Signed | 18.04.2024 16:36 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1986/10/14) |
| info@toressonrevision.se | Authenticated                                                                            | 18.04.2024 16:36 | Low    | IP: 2.64.148.109                 |

\* 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