



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Pegasus i kvarteret Stiernhielm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kvarteret Stiernhielms samfällighetsförening. Föreningens andel är 25 procent. Samfälligheten förvaltar yttre miljö, garage, miljöhus mm.

#### Styrelsen

Nicholas Kaatman	Ordförande
Stina Engholm	Ledamot
Lena Larsson	Ledamot
Elisabet Molin	Ledamot
Kim Weddmark	Ledamot
Nelson Alvarez Gallardo	Suppleant
Hans Isaksson	Suppleant

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

Stina Engholm, Nelson Alvarez Gallardo, Hans Isaksson, Nicholas Kaatman, Lena Larsson och Kim Weddmark.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Camilla Lindstaf

Ordinarie Extern

Toresson Revision

### Valberedning

Tommy Jonsson

Bengt-Olof Mårtensson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2022-11-08. Extra stämma med anledning av val av ny revisor.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stiernhielm	2015	Mölnådal

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.

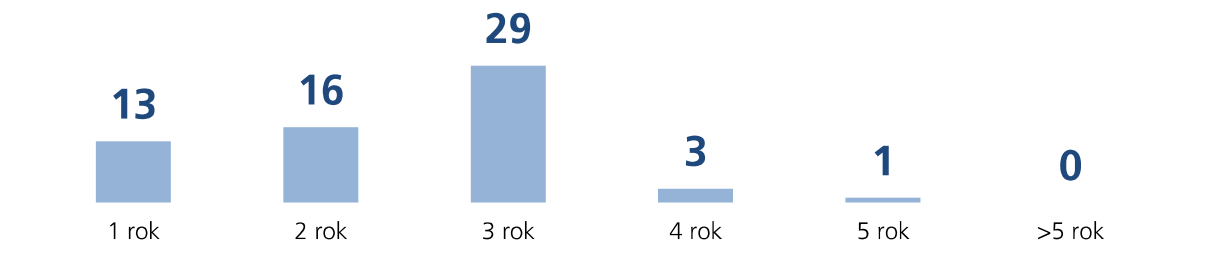
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 054 m<sup>2</sup>, varav 4 054 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gästrum

Motionsrum

Styrelserum/Mötesrum

Hobbyrum

Bokrum

### Kommentar

Under 2022 hyrdes ut 97 nätter till bostadsrättsinnehavarnas gäster. Finns på källarplan mellan uppgång 109 och 111.

Klart december 2018. Finns på källarplan mellan uppgång 111 och 113.

Finns på källarplan mellan uppgång 107 och 109.

Klart december 2018. Finns på källarplan mellan uppgång 111 och 113.

Klart december 2018. Finns på entréplan i uppgång 115.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	
Kontroll av rökluckor mm	2022	
Kontroll av yttertak	2022	
Underhållsspolning	2021	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Smörjning av beslag och yttre gångjärn, fönster och dörrar	2023	
Kontroll av yttertak	2023	
Rengöring av hängrännor och stuprör	2023	
Kontroll av ventiler för vatten	2023	
Byte Porttelefon 5st med telekodcentral	2027	ca 60 000kr
Byte värmepump	2028	ca 150,000 kr

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal värmepump underhåll	SVOKS
Hosting-tjänst	APTUS
Serviceavtal fastighetsskötare	NordicLife
Bredband	Telia
Försäkring inkl. bostadsrättstillägg	Länsförsäkringar
Städ trapphus	JD Städ
Fönsterputs trapphus	ISS Facility Services AB
Jourtelefon hiss	Schindler HISS
Hiss besiktning	DEKRA

## Föreningens ekonomi

Avgifterna höjdes i två steg; med 2% 2022-04-01 och med 8% 2022-10-01.

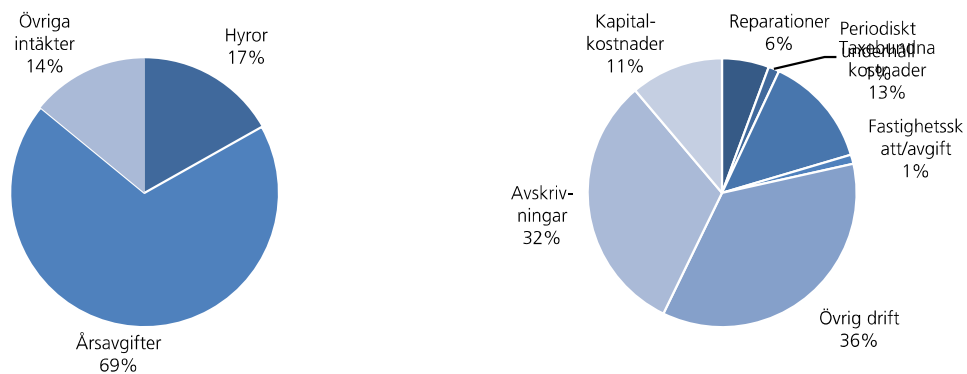
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 9 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-04-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 146 518</b>	<b>1 785 118</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 196 652	2 912 917
Finansiella intäkter	3 579	363
Minskning kortfristiga fordringar	6 872	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 262	123 263
	<b>3 208 365</b>	<b>3 036 543</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 932 031	1 863 567
Finansiella kostnader	376 469	295 250
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 150 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 666
Minskning av långfristiga skulder	614 640	513 660
	<b>4 073 141</b>	<b>2 675 143</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 281 742</b>	<b>2 146 518</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-864 776</b>	<b>361 400</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningen nybyggnadsår. Föreningen är obligatoriskt registrerad för moms pga. IMD (individuell mätdata).

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I februari installerades solpaneler. I samband med detta byggdes elcentralen om för att klara av kommande behov. Den förbereddes också för installation av framtida laddstationer.

I mars månad kopplades solpanelerna in till fastighetens allmänna utrymmen och i april anslöts även lägenheterna. Då övertog föreningen ansvaret för elleveranserna till medlemmarna.

Årsavgifterna höjdes 1 april med två procent och den första oktober med ytterligare åtta procent.

Ett av föreningens lån lades om fr.o.m. 1 september.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st  
Överlåtelser under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 98  
Tillkommande medlemmar: 9  
Avgående medlemmar: 10  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 97

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	545	531	521	510
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 248	9 400	9 526	9 632
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	57	42	29	42
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	39	32	33
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	31	18	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	93	73	109	119
Soliditet (%)	77	77	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-174	-284	-221	-362
Nettoomsättning (tkr)	3 172	2 899	2 776	2 731

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 054 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	85 179 250	0	0	85 179 250
Upplåtelseavgifter	45 865 750	0	0	45 865 750
Fond för yttre underhåll	1 273 095	222 000	-75 894	1 126 989
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>132 318 095</b>	<b>222 000</b>	<b>-75 894</b>	<b>132 171 989</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 256 454	-222 000	-208 612	-2 825 842
Årets resultat	-173 514	-173 514	284 505	-284 505
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-3 429 968</b>	<b>-395 514</b>	<b>75 893</b>	<b>-3 110 348</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>128 887 127</b>	<b>-173 514</b>	<b>-1</b>	<b>129 061 641</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-173 514
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 034 453
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-222 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 429 967</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 429 967</b>
----------------------------------	-------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 172 089	2 898 796
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 563	14 121
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 196 652</b>	<b>2 912 917</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 686 655	-1 637 484
Övriga externa kostnader	Not 5	-191 058	-170 557
Personalkostnader	Not 6	-53 760	-55 265
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 065 802	-1 038 969
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 997 275</b>	<b>-2 902 275</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>199 377</b>	<b>10 641</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 579	363
Räntekostnader och liknande resultatposter		-376 469	-295 250
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-372 891</b>	<b>-294 887</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-173 514</b>	<b>-284 245</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		0	-260
		<b>0</b>	<b>-260</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-173 514</b>	<b>-284 505</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	165 450 551	165 360 578
Maskiner	Not 9	5 774	11 548
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>165 456 325</b>	<b>165 372 126</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>165 456 325</b>	<b>165 372 126</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		994	1 354
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 342 348	2 200 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	13 454
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 343 342</b>	<b>2 214 990</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	Not 12		
Kortfristiga placeringar		300 000	300 000
		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 643 342</b>	<b>2 514 990</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>167 099 666</b>	<b>167 887 116</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		131 045 000	131 045 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 273 095	1 126 989
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>132 318 095</b>	<b>132 171 989</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 256 454	-2 825 842
Årets resultat		-173 514	-284 505
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 429 968</b>	<b>-3 110 348</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>128 887 127</b>	<b>129 061 641</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	26 825 060	26 959 700
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 825 060</b>	<b>26 959 700</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 666 700	11 146 700
Leverantörsskulder		228 786	296 549
Skatteskulder		73 918	73 677
Övriga skulder		1 500	24 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	415 575	324 528
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 386 479</b>	<b>11 865 775</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>167 099 666</b>	<b>167 887 116</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Garage/Parkering	15 år	15 år
Maskiner	5 år	5 år
Rörelsesensorer	10 år	10 år
Elladdstation	15 år	15 år
Solceller	25 år	

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 208 443	2 154 151
Hyror garage	538 410	544 380
Hyresrabatt	-268	0
Vattenintäkter moms	151 700	179 203
Elintäkter	40 300	0
Elintäkter moms	174 596	0
Elintäkter laddstolpe	8 760	0
Elintäkter laddstolpe moms	10 392	13 018
Överlåtelse/pantsättning	13 041	0
Avgift andrahandsuthyrning	8 453	2 777
Gästlägenhet	18 250	5 250
Öresutjämning	12	16
	<b>3 172 089</b>	<b>2 898 796</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader moms	1 200	0
	Försäkringsersättning	11 464	0
	Återbäring försäkringsbolag	6 365	5 627
	Övriga intäkter	5 534	8 494
		<b>24 563</b>	<b>14 121</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	81 049	47 016
	Fastighetsskötsel beställning	5 626	2 250
	Städning entreprenad	93 750	90 000
	Mattvätt/Hyrmattor	11 120	10 544
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	35 000
	Hissbesiktning	6 447	5 426
	Myndighetstillsyn	0	9 798
	Gemensamma utrymmen	2 459	0
	Gård	3 892	0
	Serviceavtal	120 069	137 952
	Förbrukningsmateriel	56 795	11 370
	Teleport/hissanläggning	0	13 500
	Störningsjour och larm	4 694	0
	Brandskydd	7 058	21 956
		<b>392 958</b>	<b>384 812</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Källare	0	1 688
	Entré/trapphus	4 234	25 814
	Lås	33 237	1 787
	VVS	4 888	16 980
	Ventilation	0	5 112
	Elinstallationer	31 300	15 700
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	28 062	6 600
	Hiss	60 664	57 316
	Garage/parkering	0	15 843
	Skador/klotter/skadegörelse	11 464	1 125
	Vattenskada	16 114	0
		<b>189 963</b>	<b>147 965</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	75 894
	Värmeanläggning	46 601	0
		<b>46 601</b>	<b>75 894</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	231 078	168 846
	Värme	116 447	156 362
	Vatten	105 662	125 883
		<b>453 187</b>	<b>451 091</b>

	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	62 295	58 356
	Samfällighetsavgift	297 500	297 500
	Bredband	207 325	185 281
		<b>567 120</b>	<b>541 137</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>36 826</b>	<b>36 585</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 686 655</b>	<b>1 637 484</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 876	4 688
	Tele- och datakommunikation	3 352	199
	Inkassering avgift/hyra	463	0
	Revisionsarvode extern revisor	29 000	25 625
	Föreningskostnader	9 247	450
	Styrelseomkostnader	0	493
	Fritids- och trivselkostnader	1 689	1 500
	Förvaltningsarvode	93 823	91 808
	Administration	28 801	5 710
	Korttidsinventarier	995	17 084
	Konsultarvode	21 813	23 000
		<b>191 058</b>	<b>170 557</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	48 300	47 900
	Sociala kostnader	5 460	7 365
		<b>53 760</b>	<b>55 265</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	1 014 975	1 014 975
	Förbättringar	45 053	18 219
	Maskiner	5 774	5 774
		<b>1 065 802</b>	<b>1 038 969</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	172 003 717	172 003 717
	Nyanskaffningar	1 150 000	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>173 153 717</b>	<b>172 003 717</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 643 139	-5 609 944
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 060 028	-1 033 194
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 703 166</b>	<b>-6 643 139</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>165 450 551</b>	<b>165 360 578</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	70 285 259	70 285 259
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	96 763 107	76 660 000
	Taxeringsvärde mark	30 000 000	32 000 000
		<b>126 763 107</b>	<b>108 660 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	123 000 000	105 000 000
	Lokaler	3 763 107	3 660 000
		<b>126 763 107</b>	<b>108 660 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	28 870	28 870
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 870</b>	<b>28 870</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-17 322	-11 548
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 774	-5 774
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-23 096</b>	<b>-17 322</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>5 774</b>	<b>11 548</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	53 978	53 664
	Momsavräkning	6 628	0
	Klientmedel hos SBC	1 102 228	1 096 190
	Räntekonto hos SBC	179 514	1 050 328
		<b>1 342 348</b>	<b>2 200 182</b>

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Fastighetskötsel	0	13 454	
		<b>0</b>	<b>13 454</b>	
<b>Not 12</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	<b>Bokfört värde 2022-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2022-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2021-12-31</b>
	Handelsbanken fonder	300 000	320 143	300 000
		<b>300 000</b>	<b>320 143</b>	<b>300 000</b>
<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Vid årets början	1 126 989	904 989	
	Reservering enligt stadgar	222 000	222 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-75 894	0	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 273 095</b>	<b>1 126 989</b>	
<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>
	Handelsbanken	0,690 %	13 295 700	13 430 340
	Handelsbanken	0,860 %	13 664 000	13 664 000
	Handelsbanken	3,170 %	10 532 060	11 012 060
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>37 491 760</b>	<b>38 106 400</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 666 700	-11 146 700
			<b>26 825 060</b>	<b>26 959 700</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 418 560 kr.

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



<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	41 000 000	41 000 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	41 310	47 600
	Sociala avgifter	12 980	14 996
	Ränta	16 203	16 278
	Avgifter och hyror	330 953	245 654
	Upplupna kostnader	14 129	0
		<b>415 575</b>	<b>324 528</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Besiktning av tak, hängrännor och stuprör kommer att göras under året.

Fönster, beslag och dörrar kommer att smörjas.

Höjning av årsavgiften sker från 2023-01-01 med nio procent.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Möln dal den / 2023

Nicholas Kaatman  
Ordförande

Stina Engholm  
Ledamot

Lena Larsson  
Ledamot

Elisabet Molin  
Ledamot

Kim Weddmark  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Camilla Lindstaf  
Extern revisor

## 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 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed 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.

Stockholm den 26 / 4 2023

Camilla Lindstaf



# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)