
**Bostadsrättsföreningen
Pallas i Trollhättan**
Org nr 763000-1449

Årsredovisning
för verksamhetsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10-15

Styrelsen för Brf Pallas i Trollhättan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pallas 7 i Trollhättans kommun, på fastigheten finns 3 byggnader med 4 våningar och 6 trappuppgångar. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheterna är uppförda 1958.

Fastigheternas adress är Kungsgatan 7, Järnväggsgatan 11 A-B och 13 A samt Österlånggatan 10 A-B i Trollhättan.

Föreningen har sitt säte i Trollhättans kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt följande:

24 st	1 rum och kök
23 st	2 rum och kök
21 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök

9 st	Lokaler
20 st	Garage
21 st	P-platser

Total tomtarea uppgår till:	3 083,0 m ²
Total bostadsarea uppgår till:	4 452,0 m ²
Total lokalarea uppgår till:	484,0 m ²
Totalt garageyta uppgår till:	616,0 m ²

Årets taxeringsvärde:	56 838 000 kr
Föregående års taxeringsvärde:	56 838 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Älvsborg.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen samt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Boendeavgifter

Årsavgifterna höjdes senast 2023-07-01 med 4%. Utgående årsavgift utgör vid verksamhetsårets slut 653 kr/m² bostadsyta. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 96 tkr och planerat underhåll för 134 tkr. Av de planerade underhållskostnaderna har 134 tkr disponerats ur underhållsfonden.

Underhållsplan

Föreningen har underhållsplan som löpande uppdateras. Framtida underhåll kommer till stor del finansieras med upptagande av nya lån. Föreningen har en låg belåning och amorterar ca 376 tkr/år vilket skapar utrymme för upptagande av nya lån.

Lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) gjordes i oktober 2019.

Energideklaration upprättades under hösten 2019.

Föreningens underhållsfond

<i>Ingående behållning</i>	1 772 069
Årets avsättning	170 514
Årets underhåll, disponeras ur underhållsfonden	-133 725
<i>Utgående behållning</i>	<u>1 808 858</u>

Tidigare utfört underhåll

År Kommentar

Föreningens fastighet, Pallas 7, färdigställdes år 1958. Därefter har erforderligt underhåll utförts:

Fasadrenovering	1990
Stambyte	2006
Gårdsrenovering	2012
Nya portar och plåtpartier över dessa	2015
Nytt låssystem med s k "taggar" till dörrportar och källardörr	2015/2016
Digitala anslagstavlor och bokningssystem till tvättstuga	2019
Styrelserum och övernattningsslägenhet	2019
Utbyte av armaturer i allmänna utrymmen till LED-ljusarmaturer	2020
Takbyte (aktiverats)	2021
Byte låssystem (aktiverats)	2021
Snörasskydd	2022

Större planerade underhåll

År Kommentar

Målning och borttagning av mögel på garagevägg	2024
Målning av tak i trapphusen	2024

Förvaltning

Fastighetsskötsel och trappstädning utförs av Riksbyggen. RevisorsCentrum i Skövde AB har biträtt styrelsen med ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

Riksbyggen	Fastighetsskötsel och trappstädning
Anticimex	Rengöring och fågelsanering
Tele 2	Kabel-TV
Crawford	Garageportar
Securitas	Rondering och störningsjour

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer			Vald t.o.m
Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av	stämman år
Henrik Björklund	Ordförande	Stämman	2024
Petra Karlsson	Vice ordförande	Stämman	2025
Patrik Larsson	Sekreterare	Stämman	2024
Jan Sundberg	Ledamot	Stämman	2024
Eje Grönquist	Ledamot	Stämman	2025
Katherine Edvardsson	Ledamot	Stämman	2024

Styrelsesuppleanter

Jenny Ericsson	Suppleant	Stämman	2024
Cicci Wiik	Suppleant	Stämman	2024

Ordinarie revisor

BoRevision AB		Stämman	2024
Ansvarig: Susanne Andersson	Revisor		

Revisorssuppleant

BoRevision AB		Stämman	2024
Arthur Kozak	Revisor		

Valberedning

Thommy Christensson		Stämman	2024
---------------------	--	---------	------

Vicevärd

Eje Grönquist

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen installerat laddstolpar för 181 tkr, samt köpt in två nya tvättmaskiner för totalt 146 tkr.

Ekonomi

I en bostadsrättsförening vill man även mäta resultatet efter fondförändringar, vilket långsiktigt bättre speglar en bostadsrättsförenings resultat. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Resultat efter fondförändringar ser ut enligt följande:

	2023	2022
Årets resultat	8 446	326 711
Årets avsättning till underhållsfond	-170 514	-170 514
Årets uttag ur underhållsfond	133 725	39 600
Årets resultat efter förändring underhållsfond	-28 343	195 797

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2023-05-30. Styrelsen har under året hållit 11 protokollsförda sammanträden.

Medlemsinformation

Medlemmar

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 85 personer

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer

Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer

Föreningens medlemsantal uppgår på bokslutsdagen till 88 personer.

På fastigheten finns 72 medlemslägenheter uppförda.

Överlåtelse

Under året har 7 st överlåtelse skett (f. år 5 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsens policy för andrahanduthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift har tagits ut enligt stadgar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 329	3 162	3 112	3 101
Resultat efter finansiella poster	8	327	-1 222	596
Resultat exkl. avskrivning	585	748	808	1 004
Balansomslutning	15 917	16 140	16 258	14 134
Eget kapital	4 362	4 353	4 026	5 249
Soliditet (%)	27%	27%	25%	37%
Likviditet (%) exkl låneomförhandling kommande verksamhetsår	296%	331%	281%	251%
Årsavgift per m2 upplåten med bostadsrätt*	653	631	622	622
Driftskostnader kr/m2 (exkl. underhåll)	392	353	328	303
Ränta kr/m ²	41	29	26	23
Avsättning till underhållsfonden kr/m ²	35	35	32	32
Underhållsfond tkr	1 809	1 772	1 641	1 481
Skuldsättning kr/m2	2 218	2 294	2 378	1 691
Skuldsättning kr/m2 upplåten med bostadsrätt	2 459	-	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	87%	-	-	-
Energikostnad kr/m2	186	-	-	-
Räntekänslighet (%)	4%	-	-	-
Sparande kr/m2	105	-	-	-

* Årsavgiftsnivån avser hela 2023 inkluderat årsavgiftshöjning med 4 % den 1 juli 2023.

Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Grund- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	295 195	1 772 069	1 959 218	326 711
Disposition enligt stämmobeslut		-	326 711	-326 711
Avsättning till underhållsfond		170 514	-170 514	
Ianspråktagande av underhållsfond		-133 725	133 725	
Årets resultat				8 446
Vid årets slut	295 195	1 808 858	2 249 140	8 446

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 285 929
Årets resultat före fondförändring	8 446
Årets fondavsättning enligt styrelsens beslut, 0,3% av taxeringsvärdet	-170 514
Årets ianspråktagande av underhållsfonden	<u>133 725</u>
Summa överskott/underskott	2 257 586

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Att balansera i ny räkning	<u>2 257 586</u>
	2 257 586

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 329 253	3 161 639
Övriga rörelseintäkter	3	9 993	6 454
Summa rörelseintäkter		3 339 246	3 168 093
Rörelsekostnader			
Årets reparationskostnader	4	-95 785	-62 154
Årets underhållskostnader	5	-133 725	-39 600
Driftskostnader	6	-1 935 124	-1 743 289
Övriga externa kostnader	7	-190 977	-207 667
Personalkostnader	8	-212 467	-224 129
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-576 339	-421 277
Summa rörelsekostnader		-3 144 417	-2 698 116
Rörelseresultat		194 829	469 977
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknade poster	10	15 250	—
Räntekostnader och liknande poster	11	-201 633	-143 266
Summa finansiella poster		-186 383	-143 266
Resultat efter finansiella poster		8 446	326 711
Årets resultat		8 446	326 711
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-170 514	-170 514
Ianspråktagande av underhållsfond		133 725	39 600
Resultat efter fondförändring		-28 343	195 797

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	12 503 485	13 023 444
Inventarier, verktyg och installationer	13	631 726	361 416
Summa materiella anläggningstillgångar		13 135 211	13 384 860
Summa anläggningstillgångar		13 135 211	13 384 860
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		400	—
Övriga fordringar	14	10	120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	174 144	160 462
Summa kortfristiga fordringar		174 554	160 582
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	2 607 676	2 594 077
Summa kassa och bank		2 607 676	2 594 077
Summa omsättningstillgångar		2 782 230	2 754 659
SUMMA TILLGÅNGAR		15 917 441	16 139 519

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		295 195	295 195
Underhållsfond		1 808 858	1 772 069
Summa bundet eget kapital		2 104 053	2 067 264
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 249 140	1 959 219
Årets resultat		8 446	326 711
Summa fritt eget kapital		2 257 586	2 285 930
Summa eget kapital		4 361 639	4 353 194
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	5 249 312	7 839 460
Summa långfristiga skulder		5 249 312	7 839 460
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	5 699 000	3 485 182
Leverantörsskulder		138 924	17 333
Skatteskulder	18	16 151	14 732
Övriga kortfristiga skulder	19	1 852	1 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	450 563	427 761
Summa kortfristiga skulder		6 306 490	3 946 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 917 441	16 139 519

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	8 446	326 711
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	576 339	421 277
	<u>584 785</u>	<u>747 988</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>584 785</u>	<u>747 988</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-13 972	-93 410
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	145 807	-32 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>716 620</u>	<u>622 518</u>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-326 690	-135 110
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-326 690</u>	<u>-135 110</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering/lösen lån	-376 330	-412 967
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-376 330</u>	<u>-412 967</u>
Årets kassaflöde	13 600	74 441
Likvida medel vid årets början	2 594 077	2 519 636
Likvida medel vid årets slut	<u>2 607 677</u>	<u>2 594 077</u>
Uppllysning om betalda räntor		
Under året betalda räntor uppgår till	201 633	143 266

Noter

Not 1

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott med redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 589 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
- 9 287 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.
- Beloppen gäller inkomståret 2023.
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital.

Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig avsättning och ianspråktagande ur fonden som tillägg i resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Antal år
Fasad/Stomme	80
Tak	40
Värmesystem	40
Sanitet VVS	40
Elinstallationer	40
Ventilation	40
Dränring	40
Fönster	20
Plåtarbeten	20
Entrépartier	20
Energibesparing	20
Lås	20
Renovering övernattningslägenhet	15
Parkeringsplatser	10
Utbyggnad passersystem	20
Laddstolpar	15
Tvättmaskiner	10

Markvärdet är ej föremål för avskrivning.

	2023-01-01	2022-01-01
Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 908 644	2 810 064
Hyror, lokaler	208 212	208 212
Hyror övernattningslägenhet	6 000	6 000
Hyror, garage och förråd	97 200	91 200
Hyror, p-platser	42 900	39 600
Hyresbortfall, övriga	-9 600	-9 000
Elavgift laddning	45 750	–
Intäkt laddstolpar	19 125	–
Överlåtelse- och pantavgift	11 022	15 563
	<u>3 329 253</u>	<u>3 161 639</u>

	2023-01-01	2022-01-01
Not 3 Övriga rörelseintäkter	2023-12-31	2022-12-31
Påminnelseavgift	600	300
Övriga ersättningar	9 393	6 154
	<u>9 993</u>	<u>6 454</u>

	2023-01-01	2022-01-01
Not 4 Årets reparationskostnader	2023-12-31	2022-12-31
Lokaler	–	-15 648
Gemensamma utrymmen	-27 350	-2 386
Installationer (va/avlopp, värme, vent., el, hissar, lås mm)	-26 843	-24 349
Byggnad	-28 382	-6 396
Övriga utgifter	-13 210	-13 375
	<u>-95 785</u>	<u>-62 154</u>

	2023-01-01	2022-01-01
Not 5 Årets underhållskostnader	2023-12-31	2022-12-31
Byggnad	-99 350	–
Lokaler	-34 375	–
Snörasskydd	–	-39 600
	<u>-133 725</u>	<u>-39 600</u>

	2023-01-01	2022-01-01
Not 6 Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-134 788	-129 748
Försäkringspremier	-38 339	-35 629
Kabel-TV	-66 366	-64 369
Fastighetsskötsel	-402 271	-388 838
Bevakningskostnader	-45 627	-47 252
Snö- och halkbekämpning	-33 041	-4 228
Förbrukningsmaterial	-5 793	-9 021
Förbrukningsinventarier	-33 479	-11 124
Övriga köpta tjänster	-24 206	-28 051
Bredband/Porttelefon	-10 172	-9 564
Uppvärmning	-697 059	-642 409
Vatten	-227 018	-214 900
El	-110 139	-88 609
Renhållning	-58 130	-56 222
Övriga fastighetskostnader	<u>-48 696</u>	<u>-13 325</u>
	<u>-1 935 124</u>	<u>-1 743 289</u>

	2023-01-01	2022-01-01
Not 7 Övriga externa kostnader	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	-142 506	-138 202
IT-kostnader	-15 300	-10 425
Juridiska kostnader	-540	-360
Arvode, yrkesrevisor	-19 625	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	–	-20 537
Kontorsmaterial	-3 897	-4 511
Telefon och porto	-732	-982
Medlems- och föreningsavgifter	-7 000	-13 900
Övriga externa kostnader	<u>-1 377</u>	<u>–</u>
	<u>-190 977</u>	<u>-207 667</u>

	2023-01-01	2022-01-01
Not 8 Personalkostnader	2023-12-31	2022-12-31
Lön till fastighetsskötare	-41 000	-41 000
Styrelsearvoden	<u>-132 700</u>	<u>-141 800</u>
	-173 700	-182 800
Sociala kostnader	<u>-38 767</u>	<u>-41 329</u>
	<u>-212 467</u>	<u>-224 129</u>

	2023-01-01	2022-01-01
Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillg.	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	-226 357	-226 357
Standardförbättringar och markanläggningar	-293 602	-159 643
Inventarier	<u>-56 380</u>	<u>-35 277</u>
	<u>-576 339</u>	<u>-421 277</u>

	2023-01-01	2022-01-01
Not 10 Övriga ränteutgifter och liknande poster	2023-12-31	2022-12-31
Ränteutgifter, bank	15 250	–
	15 250	–
	2023-01-01	2022-01-01
Not 11 Räntekostnader och liknande poster	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	-196 109	-138 321
Övriga finansiella kostnader	-5 524	-4 945
	-201 633	-143 266
	2023-01-01	2022-01-01
Not 12 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Byggnader	17 348 802	17 348 802
Mark	430 800	430 800
Standardförbättringar	5 569 274	5 569 274
Markanläggningar	235 750	235 750
	23 584 626	23 584 626
Summa anskaffningsvärden	23 584 626	23 584 626
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början		
Byggnader	-9 912 057	-9 685 700
Standardförbättringar	-566 612	-430 544
Markanläggningar	-82 513	-58 938
	-10 561 182	-10 175 182
Årets avskrivningar enligt plan		
Byggnader	-226 357	-226 357
Standardförbättringar	-270 027	-136 068
Markanläggningar	-23 575	-23 575
	-519 959	-386 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 081 141	-10 561 182
Summa planenligt restvärde byggnader och mark	12 503 485	13 023 444
Varav		
Byggnader	7 210 388	7 436 745
Standardförbättringar	4 732 635	5 002 662
Mark	430 800	430 800
Markanläggningar	129 662	153 237
<i>Taxeringsvärden</i>		
	56 838 000	56 838 000
Byggnader	38 015 000	38 015 000
Mark	18 823 000	18 823 000
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	13 790 000	13 790 000

Pallas 7

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	471 169	336 059
Årets anskaffning	326 690	135 110
<i>Utgående anskaffningsvärde inventarier</i>	797 859	471 169

<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-109 753	-74 476
Årets avskrivningar enligt plan	-56 380	-35 277
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-166 133	-109 753

Planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer	631 726	361 416
---	----------------	----------------

Not 14 Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10	120
	10	120

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkring	41 515	38 091
Övriga förutbetalda kostnader	132 629	122 371
	174 144	160 462

Not 16 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 768 958	1 770 609
Placeringskonto	838 718	823 468
	2 607 676	2 594 077

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	-10 948 312	-11 324 642
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	332 000	371 064
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	5 367 000	3 114 118
Summa långfristig skuld till kreditinstitut	-5 249 312	-7 839 460

Kreditgivare	Ränta	Bundet till	Ingående låneskuld	Nya/lösta lån	Årets amortering	Utgående låneskuld
Stadshypotek 188598	1,30%	2023-04-30	-49 596		49 596	-
Stadshypotek 973960	0,90%	2024-03-30	-1 700 000		-	-1 700 000
Stadshypotek 759019	2,68%	2027-03-30	-1 039 524		66 000	-973 524
Stadshypotek 851966	4,10%	2027-04-30	-3 064 522		94 734	-2 969 788
Stadshypotek 579893	1,33%	2025-04-30	-1 728 000		128 000	-1 600 000
Stadshypotek 668161	0,89%	2024-04-30	-3 743 000		38 000	-3 705 000
			-11 324 642	-	376 330	-10 948 312

Lån som förfaller till betalning

Inom 1 år	332 000
Inom 2- 5 år	1 328 000
Efter 5 år	9 288 312

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer sättas om med ny löptid

Not 18 Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad fastighetsavgift/skatt	-264 536	-251 526
Betald preliminärskatt	<u>248 385</u>	<u>236 794</u>
	-16 151	-14 732

Not 19 Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	<u>-1 852</u>	<u>-1 857</u>
	-1 852	-1 857

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	-33 869	-20 736
Upplupna kostnader för el	-11 049	-7 810
Upplupna kostnader för vatten	-19 610	-18 430
Upplupna kostnader för värme	-94 189	-102 188
Upplupna kostnader för renhållning	-4 937	-4 786
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	-266 909	-253 810
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>-20 000</u>	<u>-20 000</u>
	-450 563	-427 760

Trollhättan 2024-

Henrik Björklund
Ordförande

Petra Karlsson

Patrik Larsson

Jan Sundberg

Eje Grönquist

Katherine Edvardsson

Min revisionsberättelse har avgivits den

Susanne Andersson
BoRevision AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JAN SUNDBERG Styrelseledamot Serienummer: f069e46b8e603981d90aabd96c3c28be8499xxx IP: 83.241.xxx.xxx 2024-04-16 05:36:18 UTC  	Jan Henrik Björklund Styrelseordförande Serienummer: 42730b090329b34008869c73257285f6ea89xxx IP: 147.161.xxx.xxx 2024-04-16 05:42:31 UTC  
EJE GRÖNQVIST Styrelseledamot Serienummer: a7e8d6948a21d955e76f89361b6baa01d297xxx IP: 91.130.xxx.xxx 2024-04-16 05:53:55 UTC  	ANNE KATHRINE EDVARDSSON Styrelseledamot Serienummer: 86e025cc160b44018e1b38567df431f09717xxx IP: 83.255.xxx.xxx 2024-04-16 10:39:22 UTC  
PATRIK LARSSON Styrelseledamot Serienummer: 0ec81b8367cced5c4b2c70ee096037e3af5xxx IP: 85.227.xxx.xxx 2024-04-16 12:14:33 UTC  	Petra Maria Karlsson Styrelseledamot Serienummer: c9c4341b0ed120ad7a2ce8e62bafa4946719xxx IP: 90.232.xxx.xxx 2024-04-16 19:26:57 UTC  

Penneo dokumentnyckel: LXJSD-EI64Z-MAO50-3FDGI-6I0QJ-2EU4C

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SUSANNE ANDERSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: de0b1953307cc53b114ec0976244a445ac28xxx

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-04-17 12:13:02 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pallas i Trollhättan, org.nr. 763000-1449

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pallas i Trollhättan för räkenskapsåret 2023. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pallas i Trollhättan för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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:

- 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 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 grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SUSANNE ANDERSSON

BoRevision

Serienummer: de0b1953307cc53b114ec0976244a445ac28xxxx

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-04-17 12:13:50 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**