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

Årsredovisning
för verksamhetsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9-14

Styrelsen för Brf Pallas i Trollhättan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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

Årets taxeringsvärde:	56 838 000 kr
Föregående års taxeringsvärde:	53 273 000 kr

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

Boendeavgifter

Årsavgifterna höjdes senast 2022-07-01 med 3 %. Utgående årsavgift utgör vid verksamhetsårets slut 641 kr/m² bostadsyta. Årsavgifterna kommer höjas med 4 % fr om 2023-07-01. Samtidigt höjs garageplatserna med 50 kr/månad och p-platserna med 25 kr/månad.

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 62 tkr och planerat underhåll för 40 kr. Av de planerade underhållskostnaderna har 40 kr 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 413 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>	1 641 155
Årets avsättning	170 514
Årets underhåll, disponeras ur underhållsfonden	-39 600
<i>Utgående behållning</i>	<u>1 772 069</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 övernattningslägenhet	2019
Utbyte av armaturer i allmänna utrymmen till LED-ljusarmaturer	2020
Takbyte (aktiverats)	2021
Byte 4 st fläktar	2021
Byte låssystem (aktiverats)	2021

Större planerade underhåll

År Kommentar

Stamspolning	2023
Laddstolpar	2023
Eventuell målning och uppfräschning av trapphusen	2023-2024

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:

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	2023
Patrik Larsson	Sekreterare	Stämman	2024
Jan Sundberg	Ledamot	Stämman	2024
Eje Grönquist	Ledamot	Stämman	2023
Katherine Edvardsson	Ledamot	Stämman	2024

Styrelsesuppleanter

Jenny Ericsson		Stämman	2023
Cicci Wiik		Stämman	2023

Ordinarie revisor

BoRevision AB		Stämman	2023
Ansvarig: Susanne Andersson	Revisor		

Revisorssuppleant

BoRevision AB		Stämman	2023
Arthur Kozak	Revisor		

Valberedning

Thommy Christensson		Stämman	2023
---------------------	--	---------	------

Vicevärd

Eje Grönquist

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen installerat snörasskydd för 40 tkr, samt köpt in ny tvättmaskin (54 tkr) och ny torktumlare (81 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:

	2022	2021
Årets resultat	326 711	-1 222 464
Årets avsättning till underhållsfond	-170 514	-159 819
Årets uttag ur underhållsfond	39 600	0
Årets resultat efter förändring underhållsfond	195 797	-1 382 283

Avseende händelser efter räkenskapsårets utgång, se övriga noter

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2022-06-16. Styrelsen har under året hållit 12 protokollsförda sammanträden.

Medlemsinformation

Medlemmar

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer

Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer

Föreningens medlemsantal uppgår på bokslutsdagen till 85 personer.

På fastigheten finns 72 medlemslägenheter uppförda.

Överlåtelse

Under året har 5 st överlåtelse skett (f. år 10 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)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 162	3 113	3 101	3 050
Resultat efter finansiella poster	327	-1 222	596	517
Resultat exkl. avskrivning	748	808	1 004	889
Balansomslutning	16 140	16 258	14 134	14 046
Eget kapital	4 353	4 026	5 249	4 653
Soliditet (%)	27%	25%	37%	33%
Likviditet (%) exkl låneomförhandling kommande verksamhetsår	331%	281%	251%	208%
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m ² *	631	622	622	614
Driftskostnader kr/m ² (exkl. underhåll)	353	328	303	311
Ränta kr/m ²	29	26	23	28
Avsättning till underhållsfonden kr/m ²	35	32	32	32
Underhållsfond tkr	1 772	1 641	1 481	1 381
Lån kr/m ²	2 294	2 378	1 691	1 771

* Årsavgiftsnivån avser hela 2022 inkluderat årsavgiftshöjning med 3 % den 1 juli 2022.

Årsavgiftsnivån efter höjningen per 2023-12-31 uppgår till 641 kr/kvm

Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Grund- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	295 195	1 641 155	3 312 596	-1 222 464
Disposition enligt stämmobeslut			-1 222 464	1 222 464
Avsättning till underhållsfond		170 514	-170 514	
Ianspråktagande av underhållsfond		-39 600	39 600	
Årets resultat				326 711
Vid årets slut	295 195	1 772 069	1 959 218	326 711

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 090 132
Årets resultat före fondförändring	326 711
Årets fondavsättning enligt styrelsens beslut, 0,3% av taxeringsvärdet	-170 514
Årets ianspråktagande av underhållsfonden	39 600
Summa överskott/underskott	<u>2 285 929</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Att balansera i ny räkning	<u>2 285 929</u>
	2 285 929

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 161 639	3 113 057
Övriga rörelseintäkter	3	6 454	4 148
Summa rörelseintäkter		3 168 093	3 117 205
Rörelsekostnader			
Årets reparationskostnader	4	-62 154	-130 483
Årets underhållskostnader	5	-39 600	–
Driftskostnader	6	-1 743 289	-1 621 091
Övriga externa kostnader	7	-207 667	-179 085
Personalkostnader	8	-224 129	-229 590
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-421 277	-414 434
Övriga rörelsekostnader	10	–	-1 637 438
Summa rörelsekostnader		-2 698 116	-4 212 121
Rörelseresultat		469 977	-1 094 916
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande poster	11	-143 266	-127 548
Summa finansiella poster		-143 266	-127 548
Resultat efter finansiella poster		326 711	-1 222 464
Årets resultat		326 711	-1 222 464
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-170 514	-159 819
Ianspråktagande av underhållsfond		39 600	–
Resultat efter fondförändring		195 797	-1 382 283

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	13 023 444	13 409 444
Inventarier, verktyg och installationer	13	361 416	261 583
Summa materiella anläggningstillgångar		13 384 860	13 671 027
Summa anläggningstillgångar		13 384 860	13 671 027
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		–	–
Övriga fordringar	13	120	120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	160 462	67 052
Summa kortfristiga fordringar		160 582	67 172
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	2 594 077	2 519 636
Summa kassa och bank		2 594 077	2 519 636
Summa omsättningstillgångar		2 754 659	2 586 808
SUMMA TILLGÅNGAR		16 139 519	16 257 835

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		295 195	295 195
Underhållsfond		1 772 069	1 641 155
Summa bundet eget kapital		2 067 264	1 936 350
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 959 219	3 312 596
Årets resultat		326 711	-1 222 464
Summa fritt eget kapital		2 285 930	2 090 132
Summa eget kapital		4 353 194	4 026 482
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	7 839 460	8 585 118
Summa långfristiga skulder		7 839 460	8 585 118
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	3 485 182	3 152 492
Leverantörsskulder		17 333	53 088
Skatteskulder	18	14 732	10 249
Övriga kortfristiga skulder	19	1 857	1 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	427 761	428 549
Summa kortfristiga skulder		3 946 865	3 646 235
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 139 519	16 257 835

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

- 1 519 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
- 8 874 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.
- Beloppen gäller inkomståret 2022.
- 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
Dränering	40
Fönster	20
Plåtarbeten	20
Entrépartier	20
Energibesparing	20
Lås	20
Renovering övernattningslägenhet	15
Parkeringsplatser	10
Utbyggnad passerssystem	20

Markvärdet är ej föremål för avskrivning.

	2022-01-01	2021-01-01
Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 810 064	2 768 556
Hyror, lokaler	208 212	203 212
Hyror övernattningslägenhet	6 000	4 200
Hyror, garage och förråd	91 200	91 200
Hyror, p-platser	39 600	39 600
Hyresbortfall, garage och p-plats	–	-150
Hyresbortfall, övriga	-9 000	-8 984
Överlåtelse- och pantavgift	15 563	15 423
	<u>3 161 639</u>	<u>3 113 057</u>

	2022-01-01	2021-01-01
Not 3 Övriga rörelseintäkter	2022-12-31	2021-12-31
Påminnelseavgift	300	400
Övriga ersättningar	6 154	3 748
	<u>6 454</u>	<u>4 148</u>

	2022-01-01	2021-01-01
Not 4 Årets reparationskostnader	2022-12-31	2021-12-31
Lokaler	-15 648	-7 203
Gemensamma utrymmen	-2 386	–
Installationer (va/avlopp, värme, vent., el, hissar, lås mm)	-24 349	-36 151
Byggnad	-6 396	-11 911
Övriga utgifter	-13 375	-37 718
Markarbeten	–	-37 500
	<u>-62 154</u>	<u>-130 483</u>

	2022-01-01	2021-01-01
Not 5 Årets underhållskostnader	2022-12-31	2021-12-31
Snörasskydd	-39 600	–
	<u>-39 600</u>	<u>–</u>
	2022-01-01	2021-01-01
Not 6 Driftskostnader	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-129 748	-121 778
Försäkringspremier	-35 629	-33 922
Kabel-TV	-64 369	-62 532
Fastighetsskötsel	-388 838	-324 261
Bevakningskostnader	-47 252	-50 849
Snö- och halkbekämpning	-4 228	-9 782
Reparationer maskiner och inventarier	–	-2 838
Förbrukningsmaterial	-9 021	-4 011
Förbrukningsinventarier	-11 124	–
Övriga köpta tjänster	-28 051	-19 512
Bredband/Porttelefon	-9 564	-9 324
Uppvärmning	-642 409	-621 042
Vatten	-214 900	-202 834
El	-88 609	-93 170
Renhållning	-56 222	-54 170
Övriga fastighetskostnader	-13 325	-11 066
	<u>-1 743 289</u>	<u>-1 621 091</u>
	2022-01-01	2021-01-01
Not 7 Övriga externa kostnader	2022-12-31	2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	-138 202	-135 799
IT-kostnader	-10 425	-10 425
Juridiska kostnader	-360	-600
Arvode, yrkesrevisor	-18 750	-17 250
Övriga förvaltningskostnader	-20 537	-1 045
Kontorsmaterial	-4 511	-4 032
Telefon och porto	-982	-1 440
Medlems- och föreningsavgifter	-13 900	-6 830
Övriga externa kostnader	–	-1 664
	<u>-207 667</u>	<u>-179 085</u>
	2022-01-01	2021-01-01
Not 8 Personalkostnader	2022-12-31	2021-12-31
Lön till fastighetsskötare	-41 000	-41 000
Styrelsearvoden	-141 800	-146 100
	<u>-182 800</u>	<u>-187 100</u>
Sociala kostnader	-41 329	-42 490
	<u>-224 129</u>	<u>-229 590</u>
	2022-01-01	2021-01-01
Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillg.	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader	-226 357	-226 357
Standardförbättringar och markanläggningar	-159 643	-159 643
Inventarier	-35 277	-28 434
Byggnadsinventarier	–	–
	<u>-421 277</u>	<u>-414 434</u>

	2022-01-01	2021-01-01
Not 10 Övriga rörelsekostnader	2022-12-31	2021-12-31
Avyttringar, utrangeringar	–	-1 637 438
	2022-01-01	2021-01-01
Not 11 Räntekostnader och liknande poster	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	-138 321	-122 938
Räntekostnader, skattekonto	–	–
Övriga finansiella kostnader	-4 945	-4 610
	<u>-143 266</u>	<u>-127 548</u>
	2022-12-31	2021-12-31
Not 12 Byggnader och mark		
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Byggnader	17 348 802	19 275 200
Mark	430 800	430 800
Standardförbättringar	5 569 274	1 702 786
Markanläggningar	235 750	235 750
	<u>23 584 626</u>	<u>21 644 536</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	–	3 866 488
	<u>–</u>	<u>3 866 488</u>
Avyttringar och urangeringar	–	-1 926 398
Summa anskaffningsvärden	23 584 626	23 584 626
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början		
Byggnader	-9 685 700	-9 748 303
Standardförbättringar	-430 544	-294 476
Markanläggningar	-58 938	-35 363
Avyttringar och utrangeringar	–	288 960
	<u>-10 175 182</u>	<u>-9 789 182</u>
Årets avskrivningar enligt plan		
Byggnader	-226 357	-226 357
Standardförbättringar	-136 068	-136 068
Markanläggningar	-23 575	-23 575
	<u>-386 000</u>	<u>-386 000</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 561 182	-10 175 182
Summa planenligt restvärde byggnader och mark	13 023 444	13 409 444
Varav		
Byggnader	7 436 745	7 663 101
Standardförbättringar	5 002 662	5 138 729
Mark	430 800	430 800
Markanläggningar	153 237	176 812
<i>Taxeringsvärden</i>	56 838 000	53 273 000
Byggnader	38 015 000	35 723 000
Mark	18 823 000	17 550 000
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	13 790 000	13 790 000

Pallas 7

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	336 059	287 500
Årets anskaffning	135 110	48 559
<i>Utgående anskaffningsvärde inventarier</i>	471 169	336 059
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-74 476	-46 042
Årets avskrivningar enligt plan	-35 277	-28 434
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-109 753	-74 476
Planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer	361 416	261 583

Not 14 Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	120	120
	120	120

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkring	38 091	35 629
Övriga förutbetalda kostnader	122 371	31 423
	160 462	67 052

Not 16 Kassa och bank	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 770 609	1 696 168
Placeringskonto	823 468	823 468
	2 594 077	2 519 636

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	-11 324 642	-11 737 610
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	371 064	429 468
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	3 114 118	2 723 024
Summa långfristig skuld till kreditinstitut	-7 839 460	-8 585 118

Kreditgivare	Ränta	Bundet till	Ingående låneskuld	Nya/lösta lån	Årets amortering	Utgående låneskuld
Stadshypotek 188598	1,30%	2023-04-30	-157 596		108 000	-49 596
Stadshypotek 973960	0,90%	2024-03-30	-1 700 000			-1 700 000
Stadshypotek 414868	2,68%	2027-03-30	-1 089 024		49 500	-1 039 524
Stadshypotek 496429	1,26%	2023-04-30	-3 153 990		89 468	-3 064 522
Stadshypotek 275179	1,33%	2025-04-30	-1 856 000		128 000	-1 728 000
Stadshypotek 668161	0,89%	2024-04-30	-3 781 000		38 000	-3 743 000
			-11 737 610	-	412 968	-11 324 642

Lån som förfaller till betalning

Inom 1 år	371 064
Inom 2- 5 år	1 484 256
Efter 5 år	9 469 322

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	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad fastighetsavgift/skatt	-251 526	-121 778
Betald preliminärskatt	236 794	111 529
	<u>-14 732</u>	<u>-10 249</u>

Not 19 Övriga kortfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	-1 857	-1 857
	<u>-1 857</u>	<u>-1 857</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	-20 737	-16 482
Upplupna kostnader för el	-7 810	-8 036
Upplupna kostnader för vatten	-18 430	-17 224
Upplupna kostnader för värme	-102 188	-100 820
Upplupna kostnader för förvaltning	-	-26 833
Upplupna kostnader för renhållning	-4 786	-4 601
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	-253 810	-234 552
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-20 000	-20 000
	<u>-427 761</u>	<u>-428 548</u>

Trollhättan 2023-

Henrik Björklund Petra Karlsson Patrik Larsson
Ordförande

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 Henrik Björklund

Styrelseordförande

Serienummer: 19681221xxxx

IP: 83.255.xxx.xxx

2023-05-05 08:26:33 UTC



PATRIK LARSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19850225xxxx

IP: 90.235.xxx.xxx

2023-05-05 09:42:17 UTC



KATHRINE EDVARDSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19500916xxxx

IP: 83.255.xxx.xxx

2023-05-05 10:47:39 UTC



JAN SUNDBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19620513xxxx

IP: 2.67.xxx.xxx

2023-05-05 10:54:13 UTC



Petra Maria Karlsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19710529xxxx

IP: 90.232.xxx.xxx

2023-05-07 08:33:53 UTC



EJE GRÖNQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 19520108xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-05-07 16:27:19 UTC



Penneo dokumentnyckel: MG4PE-GIAES-JWY7K-BYC3W-BOZE6-YOOTT

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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

Revisor

Serienummer: 19690617xxxx

IP: 213.67.xxx.xxx

2023-05-08 17:08:46 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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 2022.

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 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.

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 revisionsmed 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 2022 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 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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: 19690617xxxx

IP: 213.67.xxx.xxx

2023-05-08 17:10:38 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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>