



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Pärlan i Oskarshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Pärlan i Oskarshamn med säte i Oskarshamn org.nr. 732800-0372 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oskarshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pärlan 16		1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 782
19	p-platser	0
Totalt 52 objekt		1 782

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 18 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Konstantinos Chatzimichail	Ordförande	2019-09-04	
Berit Eriksson	Ledamot	2024-01-01	
Göran Jonsson	Ledamot	2017-04-01	
Johan Granqvist	Ledamot	2023-03-21	
Claes Peter Mik Svensson	Ledamot	2019-09-05	
Agneta Lönnqvist	Suppleant	2024-08-22	
Lisa Feinhals	Suppleant	2021-07-14	2024-08-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Konstantinos Chatzimichail, Peter Svensson Göran Jonsson och Agneta Lönnqvist.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Berit Eriksson, Göran Jonsson, Claes Peter Mik Svensson och Konstantinos Chatzimichail.

Revisorer har varit: Göran Öberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Göran Jonsson (sammanställande) och Berit Eriksson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 6 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-12-27.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2003	Stambyte i kök och badrum samt nya elledningar .
2008	Nya fönster och balkongdörrar.
2011	Byte av lägenhets- och källardörrar .
2015	Nytt tak och fasadrenovering.
2016	Byte av värmeväxlare, central och pumpar.
2018	Energideklaration.
2019	Större underhåll av tvättstuga och torkrum.
2022	Asfaltering innergård samt iordningställande av parkeringen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte cirkulationspump vatten. Byte expansionskärl. Målning mangelrum. Målning källargång. Målning balkonger. Byte 3 st källarfönster.
2026	Målning cykelrum. Målning värmecentral. Målning trapphus.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	210	228	226	249	265
Skuldsättning, kr/kvm	770	823	1 352	1 428	1 505
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	770	823	1 352	1 428	1 505
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	218	192	179	191	171
Årsavgifter, kr/kvm	645	633	633	633	620
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	94	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	694	671	675	669	652
Nettoomsättning, tkr	1 236	1 196	1 202	1 192	1 162
Resultat efter finansiella poster, tkr	217	196	257	293	267
Soliditet, %	64	61	48	45	41

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet är inte representativt för de enskilda bostadsrätterna pga differentierade avgifter. El ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	29 670	0	0	29 670
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	446 630	0	88 750	535 380
S:a bundet eget kapital, kr	476 300	0	88 750	565 050
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 019 275	195 801	-88 750	2 126 326
Årets resultat, kr	195 801	-195 801	216 970	216 970
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 215 076	0	128 220	2 343 296
S:a eget kapital, kr	2 691 376	0	216 970	2 908 346

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 11 250 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 215 076
Årets resultat, kr	216 970
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	11 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 343 296

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 343 296

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 235 847	1 195 960
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 235 847	1 195 960
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-589 788	-549 299
Underhåll enligt plan	Not 4	-11 250	-64 631
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 515	-136 753
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-103 656	-84 965
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-146 413	-146 413
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-991 622	-982 060
RÖRELSERESULTAT		244 225	213 900
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 213	8 811
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 468	-26 806
Övriga finansiella poster	Not 8	0	-104
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-27 255	-18 099
ÅRETS RESULTAT		216 970	195 801

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	3 771 173	3 917 586
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 771 173</u>	<u>3 917 586</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 771 673</u>	<u>3 918 086</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		399 255	458 079
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	63	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	58 396	55 886
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>457 714</u>	<u>514 015</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	300 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>300 000</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>757 714</u>	<u>514 015</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 529 387</u>	<u>4 432 101</u>

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	29 670	29 670	
Fond för yttre underhåll	535 380	446 630	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>565 050</u>	<u>476 300</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	2 126 326	2 019 275	
Årets resultat	216 970	195 801	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>2 343 296</u>	<u>2 215 076</u>	
Summa eget kapital	<u>2 908 346</u>	<u>2 691 376</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 070 000	<u>0</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>1 070 000</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		303 000	1 466 000
Leverantörsskulder		81 976	73 808
Aktuell skatteskuld	Not 15	2 775	3 222
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	804	804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	162 486	196 891
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>551 041</u>	<u>1 740 725</u>
Summa skulder		<u>1 621 041</u>	<u>1 740 725</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>4 529 387</u>	<u>4 432 101</u>	

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	244 225	213 900
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	146 413	146 413
	<u>390 638</u>	<u>360 313</u>
Erhållen ränta	80	10 210
Erlagd ränta	-25 817	-26 806
Övriga poster	0	-104
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>364 901</u>	<u>343 613</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 390	771
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-29 335	-59 055
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>334 176</u>	<u>284 879</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-93 000	-943 035
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-93 000</u>	<u>-943 035</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	241 176	-658 156
Likvida medel vid årets början	458 079	1 116 236
Likvida medel vid årets slut	<u>699 255</u>	<u>458 079</u>
	241 176	-658 156

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	30 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 149 984	1 127 388
Hysesintäkt garage och bilplatser	33 600	22 800
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 800	4 300
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	11 463	5 472
Övriga primära intäkter och ersättningar	36 000	36 000
	1 235 847	1 195 960
I Årsavgift ingår värme, vatten och kabel-tv.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-3 102	-7 870
El	-28 596	-23 231
Uppvärmning	-284 415	-256 021
Vatten	-75 965	-63 101
Renhållning	-46 012	-50 723
TV, bredband, iptelefoni	-54 032	-54 000
Förvaltningskostnader	-37 250	-33 503
Försäkringar	-21 007	-21 727
Fastighetsskatt	-38 520	-38 520
Övriga driftskostnader	-890	-603
	-589 788	-549 299
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	0	-7 150
Underhåll mark och utemiljö	-11 250	-52 324
Underhåll övrigt	0	-5 157
	-11 250	-64 631
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-14 570	-11 530
Övriga förvaltningskostnader	-88 392	-84 361
Kostnader andrahandsupplåtelse	-859	-1 576
Kostnader överlåtelse och pant	-11 914	-6 679
Föreningsverksamhet	-577	-260
Kontorsutrustning och -material	-159	0
Förbrukningsinventarier	-2 934	-12 218
Medlemsavgifter HSB	-19 030	-17 425
Stämma och styrelse	-2 080	-2 704
	-140 515	-136 753
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-47 750	-43 250
Löner för anställda	-14 025	-1 875
Vicevärdarvode	-24 000	-24 000
Övriga personalkostnader	-407	0
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-13 973	-12 340
	-103 656	-84 965
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-136 515	-136 515
Markanläggningar	-9 898	-9 898
	-146 413	-146 413
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgift Stadshypotek AB	0	-104
	0	-104

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2073.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 081 612	8 081 612
Ingående anskaffningsvärde mark	10 000	10 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	321 003	321 003
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 412 615	8 412 615

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 451 152	-4 314 637
Årets avskrivningar byggnader	-136 515	-136 515
Ingående avskrivningar markanläggningar	-43 877	-33 979
Årets avskrivningar markanläggningar	-9 898	-9 898
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 641 442	-4 495 029

Utgående redovisat värde

3 771 173

3 917 586

Redovisade värden byggnader	3 493 945	3 630 460
Redovisade värden mark	10 000	10 000
Redovisade värden markanläggningar	267 228	277 126

Fastighetsbeteckning: Pärlan 16

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1954	9 600 000	3 240 000	12 840 000	12 840 000
		9 600 000	3 240 000	12 840 000	12 840 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	3 691 000	3 691 000
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	3 691 000	3 691 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	63	50
	63	50

2024-12-31 2023-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring		24 232	23 348
Förutbetald kabel-TV och bredband		13 510	13 508
Förutbetald administration		19 521	19 030
Upplupna ränteintäkter		1 133	0
		<u>58 396</u>	<u>55 886</u>

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,40%	2025-05-22	300 000	0
			<u>300 000</u>	<u>0</u>

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		2,93%	2026-12-01	1 123 000	53 000
Stadshypotek AB		3,30%	2025-12-30	250 000	40 000
				<u>1 373 000</u>	<u>93 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 070 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 53 000

Lån som ska konverteras inom ett år 250 000Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **303 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,00%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 372 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 908 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld		2 763	3 221
Slutskatteskuld föregående år		<u>12</u>	<u>1</u>
		<u>2 775</u>	<u>3 222</u>

	2024-12-31	2023-12-31
Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	600	600
Arbetsgivaravgifter	204	204
	804	804
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	45 112	41 681
Upplupna räntekostnader	2 651	0
Upplupen revision	13 150	11 330
Förutbetalda årsavgifter och hyror	99 073	89 056
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 500	54 824
	162 486	196 891

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Berit Eriksson

.....
Claes Peter Mik Svensson

.....
Göran Jonsson

.....
Johan Granqvist

.....
Konstantinos Chatzimichail

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Göran Öberg
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pärlan i Oskarshamn, org.nr. 732800-0372

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pärlan i Oskarshamn för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Pärlan i Oskarshamn för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Öberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Pärlan i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KONSTANTINOS CHATZIMICHAIL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 23:19:11



GÖRAN JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 21:45:19



JOHAN GRANQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 14:48:33



CLAES PETER MIK SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 17:35:24



BERIT ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 17:45:14



GÖRAN ÖBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 09:52:19



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 19:56:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Pärlan i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN ÖBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 09:53:34



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 19:55:46



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.