



Årsredovisning 2025

HSB Brf Pärnholmen i Västervik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Pärnholmen i Västervik med säte i Västervik org.nr. 733600-0802 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) 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 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar nedanstående fastighet i Västervik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pärnholmen 1		1950 och 1951
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	förråd	40
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 033
2	lokaler (hyresrätt)	90
62	p-platser	0
Totalt 153 objekt		5 163

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 45 st 2 rok, 21 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Krister Samuelsson	Ordförande	2023-02-20	
Heikki Ollila	Ledamot	2024-06-14	2025-06-11
Robert Graunert	Ledamot	2025-06-11	
Albina Imsirovic	Ledamot	2022-06-20	
Linda Karlsson	Ledamot, utsedd av HSB MG	2017-04-01	
Åsa Palm	Ledamot	2023-02-20	
Daniela Doneska	Ledamot	2019-06-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Krister Samuelsson samt Albina Imsirovic.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Krister Samuelsson, Robert Graunert och Daniela Doneska.

Revisorer har varit: Andreas Hess med Philip Mörmoss som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Bo Eriksson (ordförande) och Tomas Skepp, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 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 2024-06-12.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1999	Byte stående stammar
2006	Fönsterbyte
2009	Utemiljö
2015	Dränering runt husen, byte av liggande stammar samt iordningställande av utemiljö.
2016	Föreningslokal för uthyrning iordningställdes.
2019	Energideklaration
2022	Takbyte
2021-2023	Ny ventilation
2023-2024	IMD-EL

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

Årtal	Åtgärd
2026	Låssystem, byte cylinder och kista
2027	Tvättmaskiner

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 96 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 96.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	180	206	103	23	48
Skuldsättning, kr/kvm	2 763	2 905	3 018	3 134	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 834	2 980	3 096	3 215	2 031
Räntekänslighet, %	3	4	4	5	4
Energikostnad, kr/kvm	321	305	305	284	0
Årsavgifter, kr/kvm	881	852	756	623	570
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	91	94	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	887	915	787	629	0
Nettoomsättning, tkr	4 578	4 446	3 957	3 249	2 949
Resultat efter finansiella poster, tkr	330	582	-61	-395	39
Soliditet, %	18	16	13	13	20

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande 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.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	108 180	0	0	108 180
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 512 873	0	271 000	1 783 873
S:a bundet eget kapital, kr	1 621 053	0	271 000	1 892 053
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	932 594	581 646	-271 000	1 243 240
Årets resultat, kr	581 646	-581 646	330 139	330 139
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 514 240	0	59 139	1 573 379
S:a eget kapital, kr	3 135 293	0	330 139	3 465 432

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 271 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 514 240
Årets resultat, kr	330 139
Reservation till underhållsfond, kr	-271 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 573 379

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 573 379

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 577 583	4 446 135
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	280 000
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 577 583	4 726 135
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 815 119	-2 663 927
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-167 600
Övriga externa kostnader	Not 6	-304 377	-296 585
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-113 927	-114 552
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-596 753	-596 753
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 830 176	-3 839 417
RÖRELSERESULTAT		747 407	886 718
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 536	580
Räntekostnader och liknande resultatposter		-418 804	-305 651
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-417 269	-305 071
ÅRETS RESULTAT		330 139	581 646



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	17 295 461	17 892 214
Summa materiella anläggningstillgångar		17 295 461	17 892 214
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 295 961	17 892 714
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		1 316 974	1 039 359
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 880	75 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	258 225	290 391
Summa kortfristiga fordringar		1 578 079	1 405 008
Summa omsättningstillgångar		1 578 079	1 405 008
SUMMA TILLGÅNGAR		18 874 040	19 297 722



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		108 180	108 180
Fond för yttre underhåll		1 783 873	1 512 873
Summa bundet eget kapital		1 892 053	1 621 053
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 243 240	932 594
Årets resultat		330 139	581 646
Summa fritt eget kapital		1 573 379	1 514 240
Summa eget kapital		3 465 432	3 135 293
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 799 332	8 323 957
Summa långfristiga skulder		6 799 332	8 323 957
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 463 875	6 673 750
Medlemmarnas inre fond	Not 14	339 771	360 090
Leverantörsskulder		189 853	211 092
Aktuell skatteskuld	Not 15	13 858	8 697
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	3 880	1 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	598 039	583 503
Summa kortfristiga skulder		8 609 276	7 838 472
Summa skulder		15 408 608	16 162 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 874 040	19 297 722

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	747 407	886 718
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	596 753	596 753
	1 344 160	1 483 471
Erhållen ränta	1 536	580
Erlagd ränta	-415 326	-305 732
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	930 370	1 178 318
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	104 544	-27 177
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-22 799	-220 343
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 012 115	930 798
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-116 750
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-116 750
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-734 500	-584 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-734 500	-584 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	277 615	229 548
Likvida medel vid årets början	1 039 359	809 811
Likvida medel vid årets slut	1 316 974	1 039 358
	277 615	229 548

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: 20 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.

Beskattnings

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.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 056 132	3 938 040
Årsavgift el	170 754	141 318
Årsavgift TV/bredband	208 008	208 008
Hysesintäkt garage och bilplatser	111 475	112 875
Hysesintäkt övrigt	17 500	17 750
Konsumtionsavgift el	729	6 097
Övriga intäkter i verksamheten	250	50
Intäkt andrahandsupplåtelse	9 800	5 298
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 940	16 573
Övriga primära intäkter och ersättningar	-4	126
	4 577 583	4 446 135

I Årsavgift ingår värme, vatten, tv/bredband samt el som debiteras efter förbrukning.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt - ersättning från projekt ny ventilation.	0	280 000
	0	280 000

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-27 382	-31 860
El	-309 755	-344 815
Uppvärmning	-1 017 299	-952 362
Vatten	-331 268	-277 481
Renhållning	-162 035	-100 204
TV, bredband, iptelefoni	-211 486	-211 736
Obligatoriska besiktningar	-19 750	-5 476
Serviceavtal	0	-7 100
Förvaltningskostnader	-494 619	-534 182
Försäkringar	-69 833	-60 474
Fastighetsskatt	-138 000	-112 200
Övriga driftskostnader	-33 692	-26 037
	-2 815 119	-2 663 927

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	0	-167 600
	0	-167 600

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-19 450	-14 575
Övriga förvaltningskostnader	-223 150	-217 128
Kostnader andrahandsupplåtelse	-881	0
Kostnader överlåtelse och panter	-6 761	-15 921
Föreningsverksamhet	-1 049	0
Kontorsutrustning och -material	-384	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 788	-1 788
Konsulter	0	-694
Förbrukningsinventarier	-7 948	-3 955
Medlemsavgifter HSB	-39 921	-38 920
Stämma och styrelse	-3 045	-3 604
	-304 377	-296 585

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-44 425	-44 425
Vicevärdsarvode	-39 996	-39 996
Övriga arvoden	-2 500	-2 500
Övriga personalkostnader	-6 000	-7 625
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-18 506	-17 506
	-113 927	-114 552

Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-573 603	-573 603
Markanläggningar	-23 150	-23 150
	-596 753	-596 753

	2025-12-31	2024-12-31
Not 9 BYGGNADER OCH MARK		
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2079	
Accumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 395 868	33 095 368
Årets investering byggnader	0	300 500
Ingående anskaffningsvärde mark	66 288	66 288
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	670 590	670 590
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 132 746	34 132 746
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-15 593 092	-15 019 489
Årets avskrivningar byggnader	-573 603	-573 603
Ingående avskrivningar markanläggningar	-647 440	-624 290
Årets avskrivningar markanläggningar	-23 150	-23 150
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 837 285	-16 240 532
Utgående redovisat värde	17 295 461	17 892 214
Redovisade värden byggnader	17 229 173	17 802 776
Redovisade värden mark	66 288	66 288
Redovisade värden markanläggningar	0	23 150
Fastighetsbeteckning:	Pärnholmen 1	
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad
Bostäder hyreshus	1960	36 000 000
		10 000 000
		36 000 000
		10 000 000
		46 000 000
		37 400 000
Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 700 600	16 700 600
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	16 700 600	16 700 600
Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	2 880	133
Övriga kortfristiga fordringar	0	75 125
	2 880	75 258

2025-12-31

2024-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	71 920	69 833
Förutbetald kabel-TV och bredband	52 001	51 751
Förutbetald fastighetsskötsel	93 628	128 886
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 676	39 921
	258 225	290 391

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		2,60%	2026-03-30	5 890 625	162 500
Stadshypotek AB		3,62%	2027-06-30	2 433 332	100 000
Stadshypotek AB		3,04%	2026-01-30	1 241 250	40 000
Stadshypotek AB		3,28%	2027-03-30	4 698 000	232 000
				14 263 207	534 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 799 332
Nästa års amortering av långfristig skuld					332 000
Lån som ska konverteras inom ett år					7 131 875
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					7 463 875
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,04%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 138 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					11 590 707
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	360 090	384 236
Uttag	-20 319	-24 146
	339 771	360 090

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	13 857	8 697
Slutskatteskuld föregående år	1	0
	13 858	8 697

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	2 499	999
Arbetsgivaravgifter	1 381	340
	3 880	1 339

	2025-12-31	2024-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	204 071	191 613
Upplupna räntekostnader	6 079	2 601
Upplupen revision	13 700	13 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	374 189	375 151
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 138
	598 039	583 503

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-07.
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

..... Albina Imsirovic	 Daniela Doneska	 Krister Samuelsson
..... Linda Karlsson	 Robert Graunert	 Åsa Palm

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

Andreas Hess Revisor vald av föreningsstämman	Morgan Nilsson BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	--

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Pärnholmen i Västervik, org.nr. 733600-0729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Pärnholmen i Västervik för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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.

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 Bostadsrättsförening Pärnholmen i Västervik för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Västervik

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andreas Hess
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Pärnholmen i Västervik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Krister Samuelsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 18:14:38



Albina Imsirovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 19:49:09



Robert Graunert

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 10:29:25



Daniela Doneska

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 06:20:46



Linda Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 10:56:14



Åsa Palm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 14:20:14



Andreas Hess

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 22:48:20



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 15:38:04



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Pärnholmen i Västervik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Andreas Hess

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 22:45:51



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 15:37:33



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.

Kassaflödesanalys

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.