



Årsredovisning 2025

HSB Brf 59 Pärnet i Knivsta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

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.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 59 Päronet i Knivsta med säte i Uppsala org.nr. 716401-2218 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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Knivsta-Tarv 7:1	1979-01-01	1980

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 374
30	p-platser	0
8	p-platser med elstolpe	0
Totalt 95 objekt		5 374

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 12 st 3 rok, 23 st 4 rok, 10 st 5 rok.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör - Avtalstyp

HSB Uppsala - Ekonomisk förvaltning
PD Miljövårdsservice & Förvaltning AB - Fastighetsskötsel
PD Miljövårdsservice & Förvaltning AB - Städavtal
Folksam - Fastighetsförsäkringar
Certego - Adm. nycklar

Föreningen har tecknat ett gemensamt BRF-avtal med Tele 2. 155:-/månad för bredband, tv och telefoni på hyresavin.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Philip Ekman	Ordförande
Ingrid Eronn	Ledamot
Kent Karlsson	Ledamot
Eva Ernäs	Ledamot
Peter Hambäck	Ledamot
Lars Magnusson	Ledamot utsedd av HSB Uppsala
Håkan Pettersson	Suppleant
Magnus Moberg	Suppleant
Eva Romild-Rudöfors	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Ingrid Eronn, Eva Ernäs och Peter Hambäck, samt suppleanterna Håkan Pettersson och Magnus Moberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kent Karlsson, Ingrid Eronn och Philip Ekman.

Revisorer har varit: Johanna Stertman med Lennart Söderberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Edvard Ingólfsson (sammankallande) och Lena Larsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 481 496 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 619 266 kr.

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med 2%.
En höjning av årsavgiften med 2% per 2026-01-01 är beslutad.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes 2025-09-29.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 633 754 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 261 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll eftersom inget planerat underhåll har utförts under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2009	Målning fasader
2011	Nya fönster och fönsterdörrar
2012	Injustering av värmesystemet
2013	Utbyte av spisspjäll till spisfläktar
2013	Radonmätning
2015	Nya dörrar till entréer, förråd, soprum och kvartersgård
2016	Nya garageportar
2016	Panelbyte garage norra gården
2017	Panelbyte garage södra gården
2018	Renovering övernattningslägenhet (inkl. badrum)
2019	Målning fasader (inkl. Gula ladan)
2019	Byte av samtliga plåtdetaljer på taken (exkl. garage)
2019	Ny gungställning
2020	Målning invändigt kvarterslokalen (väggar och köksluckor)
2020	ComHem uppdaterar tekniken och föreningen sluter gemensamt bredbandsavtal
2021	Renovering av garagetaken
2021	Installation av 8 laddstolpar för elbil
2021	Rörinspektion och stamspolning
2022	Byte av kulvert
2022	Byte av papp på garagetaken

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte fläkt i föreningslokalen. Uppskattad kostnad ca 700 tkr.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	165	211	259	268	310
Skuldsättning, kr/kvm	2 253	2 323	2 750	2 829	2 908
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 253	2 323	2 750	2 829	2 908
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	261	238	198	205	200
Årsavgifter, kr/kvm	799	784	784	765	757
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	814	801	806	791	778
Nettoomsättning, tkr	4 362	4 254	4 329	4 250	4 180
Resultat efter finansiella poster, tkr	481	617	920	972	1 123
Soliditet, %	26	23	18	13	8

Nyckeltal:

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	1 260 157	0	0	1 260 157
Underhållsfond, kr	2 203 478	0	430 276	2 633 754
S:a bundet eget kapital, kr	3 463 635	0	430 276	3 893 911
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-48 806	616 853	-430 276	137 771
Årets resultat, kr	616 853	-616 853	481 496	481 496
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	568 047	0	51 220	619 267
S:a eget kapital, kr	4 031 682	0	481 496	4 513 178

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 267 000 kr samt ianspråktagande skett med 97 724 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut.

Under året har en ny tolkning av stadgarna skett och när det enligt stadgarna är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden görs det innan stämman. Därför har det under 2025 gjorts ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden. Styrelsen har beslutat att reservera 261 000 kr till underhållsfonden och ianspråkta 0 kr ur underhållsfonden för 2025.

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	568 046
Årets resultat, kr	481 496
Reservation till underhållsfond, kr	-528 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	97 724
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	619 266

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	619 266
------------------------------------	----------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 361 564	4 254 003
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 846	48 174
Summa Rörelseintäkter		4 372 409	4 302 177
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 959 106	-2 821 072
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 920	-81 785
Personalkostnader	Not 6	-165 368	-161 150
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-403 682	-420 112
Summa Rörelsekostnader		-3 731 076	-3 484 119
Rörelseresultat		641 333	818 058
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 243	2 252
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-172 081	-203 457
Summa Finansiella poster		-159 838	-201 205
Resultat efter finansiella poster		481 496	616 853
Resultat före skatt		481 496	616 853
Årets resultat		481 496	616 853

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	15 000 551	15 378 469
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	128 818	154 582
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		15 129 369	15 533 051
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		15 129 869	15 533 551

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		500	1 100
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 426 183	1 443 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	98 157	98 401
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 524 840	1 543 213
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	400 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	400 000
Summa Omsättningstillgångar		2 524 840	1 943 213
Summa Tillgångar		17 654 709	17 476 764

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 260 157	1 260 157
Fond för yttre underhåll	2 633 754	2 203 478
Summa Bundet eget kapital	3 893 911	3 463 635

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	137 771	-48 806
Årets resultat	481 496	616 853
Summa Fritt eget kapital	619 266	568 046

Summa Eget kapital	4 513 177	4 031 681
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 850 488	8 368 975
Summa Långfristiga skulder		1 850 488	8 368 975

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 256 245	4 114 162
Leverantörsskulder		284 464	216 238
Skatteskulder		18 905	12 000
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	45 315	51 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	686 114	681 834
Summa Kortfristiga skulder		11 291 044	5 076 108

Summa Skulder		13 141 532	13 445 083
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		17 654 709	17 476 764
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-012025-12-31

2024-01-012024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	641 333	818 058
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	403 682	420 112
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	403 682	420 112
Erhållen ränta	13 158	1 337
Erlagd ränta	-172 852	-219 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	885 322	1 020 435
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-10 018	102 397
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	73 624	36 671
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	63 606	139 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten	948 928	1 159 503
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-376 404	-2 296 068
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-376 404	-2 296 068
Årets kassaflöde	572 524	-1 136 565
Likvida medel vid årets början	1 843 122	2 979 687
Likvida medel vid årets slut	2 415 646	1 843 122



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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 maskiner och inventarier: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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. Föreningen har under räkenskapsåret ändrat beslutande organ för resultatdispositionen från föreningsstämman till styrelsen. Denna förändring har medfört en ändring i uppställningen av resultatdispositionen i årsredovisningen jämfört med föregående år.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 190 952	4 108 752
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	106 020	106 020
	Hyror garage och parkeringsplatser	42 000	48 000
	Hyror förbrukningsbaserad	16 408	6 082
	Övriga primära intäkter	16 192	9 657
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 371 572	4 278 511
	Avgiftsbortfall	-2 508	-2 508
	Hysesbortfall	-7 500	-22 000
	<i>Summa</i>	-10 008	-24 508
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 361 564	4 254 003

I årsavgiften ingår el, värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter*	10 846	48 174
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	10 846	48 174

*Avser korrigeringar av uppbokade arvoden i föregående års bokslut. Inga likvida medel, endast bokföringstekniska omföringar.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-722 525	-627 663
	Snö och halk-bekämpning	0	-20 914
	Reparationer	-179 680	-194 497
	Planerat underhåll	0	-97 724
	El	-150 320	-122 494
	Uppvärmning	-805 906	-800 261
	Vatten	-447 130	-354 905
	Sophämtning	-121 698	-121 096
	Fastighetsförsäkring	-156 216	-149 220
	Kabel-TV och bredband	-108 899	-108 884
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-265 228	-223 413
	Övriga driftkostnader	-1 505	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 959 106	-2 821 072

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyra hjärtstartare	-5 750	-1 449
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-5 702
	Administrationskostnader	-30	189
	Extern revision	-14 000	-13 500
	Konsultkostnader	-13 720	-19 294
	Medlemsavgifter	-17 400	-17 400
	Föreningsverksamhet	-32 434	-18 455
	Övriga förvaltningskostnader	-119 586	-6 175
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-202 920	-81 785

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-117 600	-114 600
	Revisionsarvode	-4 704	-4 584
	Övriga arvoden	-3 528	-3 438
	Sociala avgifter	-39 536	-38 528
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-165 368	-161 150

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-377 918	-394 348
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-25 764	-25 764
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-403 682	-420 112
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	719	1 337
	Ränteintäkter placeringar	11 454	915
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	70	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	12 243	2 252
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-170 989	-202 592
	Övriga räntekostnader	-1 092	-865
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-172 081	-203 457

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 752 480	21 752 480
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 655 000	2 655 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	24 407 480	24 407 480
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 029 011	-8 634 663
	Årets avskrivningar	-377 918	-394 348
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 406 929	-9 029 011
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 000 551	15 378 469
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	47 947 000	49 479 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 446 000	4 732 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 314 000	19 949 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 395 000	1 477 000
	<i>Summa</i>	74 102 000	75 637 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 503 000	19 503 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	19 503 000	19 503 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	257 638	257 638
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	257 638	257 638
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-103 056	-77 292
	Årets avskrivningar	-25 764	-25 764
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-128 820	-103 056
	<i>Utgående redovisat värde</i>	128 818	154 582
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 415 646	1 443 122
Övriga fordringar	10 537	590
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 426 183	1 443 712

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	65 284	64 819
Upplupna ränteintäkter	0	915
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 873	32 667
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	98 157	98 401

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	0	400 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	400 000

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,60%	2026-03-30	3 737 758	149 660
Stadshypotek	0,85%	2026-01-30	1 963 142	56 000
Stadshypotek	0,85%	2026-01-30	4 468 601	84 000
Stadshypotek	4,13%	2027-09-30	1 937 232	86 744
			12 106 733	376 404

Långfristig del	1 850 488
Nästa års amortering av långfristig skuld	86 744
Lån som ska konverteras inom ett år	10 169 501
Kortfristig del	10 256 245
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	376 404
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 505 616
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,92%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	2 291
	Inre fond	35 119	45 091
	Övriga kortfristiga skulder	10 196	4 492
	<i>Summa Övriga skulder</i>	45 315	51 874

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	363 955	361 833
	Upplupna räntekostnader	21 494	22 265
	Övriga upplupna kostnader	300 665	297 736
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	686 114	681 834

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-04-22.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Knivsta, datum enligt digital signering

Philip Ekman
Ingrid Eronn
Kent Karlsson
Eva Ernäs
Peter Hambäck
Lars Magnusson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Johanna Stertman
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 59 Päronet i Knivsta, org.nr. 716401-2218

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 59 Päronet i Knivsta 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. Risker 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 59 Pärnet i Knivsta 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 fortllöpande 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Stertman
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf 59 Pärnet i Knivsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Philip Ekman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 08:45:38



Kenth Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 14:18:29



Peter Hambäck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 20:05:01



Ingrid Eronn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 08:24:19



Eva Ernäs

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:00:39



Lars Magnusson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 12:41:03



Johanna Stertman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 20:23:55



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 09:49:27



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf 59 Pärnet i Knivsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Johanna Stertman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 20:22:36



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 09:48:04





HSB – där möjligheterna bor

HSB Uppsala

Kontoret i Uppsala

Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 00 00

Kontoret i Enköping

Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

kontakt.upsala@hsb.se