



Årsredovisning 2025

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 2025

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 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. 2026-12-31.

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.
Konstantinos Chatzimichail	Ordförande	2019-09-04
Berit Eriksson	Ledamot	2024-01-01
Göran Jonsson	Ledamot	2017-04-01
Johan Granquist	Ledamot utsedd av HSB MG	2023-03-21
Peter Svensson	Ledamot	2019-09-05
Agneta Lönnqvist	Suppleant	2024-08-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Konstantinos Chatzimichail och Berit Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-05. På stämman deltog 9 st röstberättigade medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2025-12-01. På stämman deltog 6 st röstberättigade medlemmar . Ärende som behandlades var 2 :a beslutet nya stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Under 2025 har arbetet påbörjats för upprättande av aktiv underhållsplan är dock ej aktiverat.
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 2025-12-18.

Nya stadgar har antagits under verksamhetsåret men är dock ej registrerade hos Bolagsverket .



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
2026- 2030	Byte expansionskärl samt underhåll balkonger. Byte 3 st källarfönster. Samt div målning gemensamma utrymmen.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	202	210	228	226	249
Skuldsättning, kr/kvm	600	770	823	1 352	1 428
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	600	770	823	1 352	1 428
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	257	218	192	179	191
Årsavgifter, kr/kvm	671	645	633	633	633
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	94	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	716	694	671	675	669
Nettoomsättning, tkr	1 275	1 236	1 196	1 202	1 192
Resultat efter finansiella poster, tkr	214	217	196	257	293
Soliditet, %	68	64	61	48	45

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) 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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. 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).

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	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	535 380	0	97 000	632 380
S:a bundet eget kapital, kr	565 050	0	97 000	662 050
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 126 326	216 970	-97 000	2 246 296
Årets resultat, kr	216 970	-216 970	213 637	213 637
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 343 296	0	116 637	2 459 933
S:a eget kapital, kr	2 908 346	0	213 637	3 121 983

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 97 000 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	2 343 296
Årets resultat, kr	213 637
Reservation till underhållsfond, kr	-97 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 459 933

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 459 933

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	1 275 315	1 235 847
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 275 315	1 235 847
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-659 294	-589 788
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-11 250
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 220	-140 515
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-91 646	-103 656
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-146 413	-146 413
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 031 573	-991 622
RÖRELSERESULTAT		243 742	244 225
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 973	1 213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 078	-28 468
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-30 105	-27 255
ÅRETS RESULTAT		213 637	216 970

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 624 760	3 771 173
Summa materiella anläggningstillgångar		3 624 760	3 771 173
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 625 260	3 771 673
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		941 970	399 255
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	60	63
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	57 475	58 396
Summa kortfristiga fordringar		999 505	457 714
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	300 000
Summa kortfristiga placeringar		0	300 000
Summa omsättningstillgångar		999 505	757 714
SUMMA TILLGÅNGAR		4 624 765	4 529 387



BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	29 670	29 670
Fond för yttre underhåll	632 380	535 380
<i>Summa bundet eget kapital</i>	662 050	565 050
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 246 296	2 126 326
Årets resultat	213 637	216 970
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 459 933	2 343 296
Summa eget kapital	3 121 983	2 908 346
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 130	1 070 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	0	1 070 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 070 000	303 000
Leverantörsskulder	265 101	81 976
Aktuell skatteskuld	Not 141 482	2 775
Övriga kortfristiga skulder	Not 15871	804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16165 328	162 486
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 502 782	551 041
Summa skulder	1 502 782	1 621 041
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 624 765	4 529 387



KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	243 742	244 225
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	146 413	146 413
	390 155	390 638
Erhållen ränta	11 106	80
Erlagd ränta	-42 729	-25 817
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	358 532	364 901
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-209	-1 390
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	187 392	-29 335
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	545 715	334 176
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-303 000	-93 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-303 000	-93 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	242 715	241 176
Likvida medel vid årets början	699 255	458 079
Likvida medel vid årets slut	941 970	699 255
	242 715	241 176

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.

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	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	1 195 968	1 149 984
Hysesintäkt garage och bilplatser	34 200	33 600
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 458	4 800
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 689	11 463
Övriga primära intäkter och ersättningar	36 000	36 000
	1 275 315	1 235 847

I Årsavgift ingår värme, vatten och tv / bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-2 979	-3 102
El	-32 744	-28 596
Uppvärmning	-323 332	-284 415
Vatten	-102 027	-75 965
Renhållning	-45 281	-46 012
TV, bredband, iptelefoni	-54 040	-54 032
Förvaltningskostnader	-34 092	-37 250
Försäkringar	-23 684	-21 007
Fastighetsskatt	-40 320	-38 520
Övriga driftskostnader	-795	-890
	-659 294	-589 788

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll mark och utemiljö	0	-11 250
	0	-11 250

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-13 700	-14 570
Övriga förvaltningskostnader	-91 260	-88 392
Kostnader andrahandsupplåtelse	-1 178	-859
Kostnader överlåtelse och panter	-5 291	-11 914
Föreningsverksamhet	-700	-577
Kontorsutrustning och -material	0	-159
Förbrukningsinventarier	0	-2 934
Medlemsavgifter HSB	-19 521	-19 030
Stämma och styrelse	-2 570	-2 080
	-134 220	-140 515

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-47 300	-47 750
Löner för anställda	-3 300	-14 025
Vicevärdsarvode	-25 002	-24 000
Övriga personalkostnader	0	-407
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-12 544	-13 973
	-91 646	-103 656

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-136 515	-136 515
Markanläggningar	-9 898	-9 898
	-146 413	-146 413

2025-12-31

2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

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

Accumulerade 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

Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-4 587 667	-4 451 152
Årets avskrivningar byggnader	-136 515	-136 515
Ingående avskrivningar markanläggningar	-53 775	-43 877
Årets avskrivningar markanläggningar	-9 898	-9 898
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 787 855	-4 641 442

Utgående redovisat värde	3 624 760	3 771 173
---------------------------------	------------------	------------------

Redovisade värden byggnader	3 357 430	3 493 945
Redovisade värden mark	10 000	10 000
Redovisade värden markanläggningar	257 330	267 228

Fastighetsbeteckning: Pärlan 16

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1954	10 200 000	3 240 000	13 440 000	12 840 000
		10 200 000	3 240 000	13 440 000	12 840 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 691 000	3 691 000
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	3 691 000	3 691 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	60	63
	60	63

2025-12-31 2024-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	24 301	24 232
Förutbetald kabel-TV och bredband	13 511	13 510
Förutbetald administration	19 663	19 521
Upplupna ränteintäkter	0	1 133
	<u>57 475</u>	<u>58 396</u>

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån			0	300 000
			<u>0</u>	<u>300 000</u>

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		2,93%	2026-12-01	1 070 000	53 000
				<u>1 070 000</u>	<u>53 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 1 070 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 1 070 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,93%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 212 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 805 000

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	1 479	2 763
Slutskatteskuld föregående år	3	12
	<u>1 482</u>	<u>2 775</u>

	2025-12-31	2024-12-31
Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	650	600
Arbetsgivaravgifter	221	204
	871	804
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	52 306	45 112
Upplupna räntekostnader	0	2 651
Upplupen revision	13 600	13 150
Förutbetalda årsavgifter och hyror	98 582	99 073
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	840	2 500
	165 328	162 486

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-08
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

..... Berit Eriksson	 Göran Jonsson	 Johan Granquist
..... Konstantinos Chatzimichail	 Peter Svensson	

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

Göran Öberg Revisor vald av föreningsstämman	Valon Gashi BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	---

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Pärlan i Oskarshamn för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 Pärnan i Oskarshamn för räkenskapsåret 20250101-20251231 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.

Oskarshamn

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Öberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Pärlan i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574930353**

Konstantinos Chatzimichail

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 16:23:36



Göran Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 21:04:08



Johan Granquist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 16:30:01



Peter Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 19:09:16



Berit Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 16:36:26



Göran Öberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 09:34:15



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 11:21:23



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Pärlan i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575280854**

Göran Öberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 09:30:28



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 11:21:12



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.