







Årsredovisning 2025

HSBs Brf Päronet I Söderhamn

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Brf Päronet I Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr. 786000-0368 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Söderhamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Apeln 2	1952-01-01	1952
Melonen 6	1952-01-01	1952
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
3	lokaler (hyresrätt)	394
1	förråd	20
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 586
Totalt 46 objekt		**3 000**

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 21 st 2 rok, 16 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Söderhamn Apeln GA:1	G:A	717923-1175	35/100	Utfart, Parkeringsyta med motorvärmare, Gång-och cykelväg, Garage-och carportbyggnad
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Stefan Johansson	Ordförande
Jahn Ed	Ledamot
Eva Hellström	Ledamot
Lars Svensson	Ledamot
Calle Cedermark	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Johansson och Calle Cedermark.

Firman tecknas två i förening av Stefan Johansson, Eva Hellström, Calle Cedermark, Lars Svensson.

Revisorer har varit: Håkan Persson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2025-11-17 varvid planen uppdaterades.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Målning av carport Melonen 6. Byte av VVc-ledning Melonen 6. Byte av inkommande el till fastigheten Melonen 6.
2022	Målning av fönster Apeln 2. Påbörjat balkongprojekt via Balco.
2023	Ny entrédörr lokal 9004 (fd Söderhamns Catering). Målning av fönster Melonen 6. Byte av Balkonger. Utförande OVK. Stödmur vid parkering (Apeln) samt asfaltering vid parkeringar (Apeln och Melonen).
2024	Färdigställande av markarbeten (inkl räcke vid parkering) efter balkongbytet. Stamspolning. Uppgradering kommunikationsutrustning för el och porttelefoner. Reparation av tak/byte av pannor vid Apeln. Påbörjat åtgärder i skyddsrum Melonen.
2025	Målning källarnedgångar och källarfönster samt tak vid fd Cateringlokalen. Målning sopluckor och cykelställ Melonen. Byte av dörr till cykelförråd på Melonen. Färdigställande av skyddsrum Melonen. Garantireparation stödmuren vid Apeln. 2års-Garantibesiktning Balkonger.

Föreningen planerar följande underhåll och åtgärder de närmaste 5 åren:

2026. Målning smidesräcken, Smörjning av fönster. Byte av plastmatta och målning av väggar i tvättstuga Melonen.

2027. Översyn tvättmaskiner, torktumlare, torkutrustning. Översyn av värmereglering och värmeväxlare.

2028. Översyn resterande tvättmaskiner och torkutrustning Melonen. 5års-Garantibesiktning Balkonger. Smörjning av fönster.

2029. OVK-Besiktning. Översyn markytor (asfalt). Översyn sockel, stuprör, vindskivor Apeln. Översyn fönsterbleck Melonen, Vid behov målning eller byte.

2030: Översyn källarnedgångar, taksprång. Översyn puts och sockel Melonen. Målning trapphus. Översyn styrenhet värmen Apeln. Smörjning av fönster.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	249	276	111	116	171
Skuldsättning, kr/kvm	4 694	4 801	4 908	2 840	1 225
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 446	5 569	5 693	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	4	2
Energikostnad, kr/kvm	250	237	229	224	242
Årsavgifter, kr/kvm	958	1 176	991	740	740
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	97	97	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 041	1 050	880	744	765
Nettoomsättning, tkr	3 103	3 140	2 638	2 231	2 295
Resultat efter finansiella poster, tkr	142	370	-156	69	195
Soliditet, %	27	27	25	37	55

Se not 1 för definitioner av nyckeltal.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	85 290	0	0	85 290
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	23 195	0	0	23 195
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 031 510	0	165 009	4 196 519
S:a bundet eget kapital, kr	**4 139 995**	**0**	**165 009**	**4 305 004**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	982 635	369 731	-165 009	1 187 357
Årets resultat, kr	369 731	-369 731	141 682	141 682
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 352 366**	**0**	**-23 327**	**1 329 039**
S:a eget kapital, kr	**5 492 361**	**0**	**141 682**	**5 634 043**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 332 000 kr samt ianspråktagande skett med 166 991 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	1 352 366
Årets resultat, kr	141 682
Reservation till underhållsfond, kr	-332 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	166 991
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 329 039**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**1 329 039**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 102 858	3 138 054
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 303	11 199
Summa Rörelseintäkter		**3 124 161**	**3 149 252**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 799 458	-1 539 428
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 443	-78 420
Personalkostnader	Not 6	-115 297	-103 299
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-428 815	-417 646
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-10 176	0
Summa Rörelsekostnader		**-2 429 190**	**-2 138 792**
Rörelseresultat		**694 971**	**1 010 460**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 079	18 993
Räntekostnader och liknande resultatposter		-581 368	-659 723
Summa Finansiella poster		**-553 289**	**-640 730**
Resultat efter finansiella poster		**141 682**	**369 731**
Resultat före skatt		**141 682**	**369 731**
Årets resultat		**141 682**	**369 731**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	19 294 580	18 768 786
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	570 454
Summa Materiella anläggningstillgångar		**19 294 580**	**19 339 241**
Summa Anläggningstillgångar		**19 294 580**	**19 339 241**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		820	86 616
Aktuell skattefordran		2 098	486
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	565 254	542 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	106 256	127 805
Summa Kortfristiga fordringar		**674 428**	**757 873**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	522 500	509 789
Summa Kassa och bank		**522 500**	**509 789**
Summa Omsättningstillgångar		**1 196 927**	**1 267 662**
Summa Tillgångar		**20 491 507**	**20 606 902**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		108 485	108 485
Fond för yttre underhåll		4 196 519	4 031 510
Summa Bundet eget kapital		**4 305 004**	**4 139 995**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 187 357	982 635
Årets resultat		141 682	369 731
Summa Fritt eget kapital		**1 329 039**	**1 352 366**
Summa Eget kapital		**5 634 042**	**5 492 361**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 506 625	7 837 983
Summa Långfristiga skulder		**6 506 625**	**7 837 983**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 575 883	6 564 585
Leverantörsskulder		167 340	91 443
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	210 752	206 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	396 865	413 761
Summa Kortfristiga skulder		**8 350 840**	**7 276 559**
Summa Skulder		**14 857 465**	**15 114 542**
Summa Eget kapital och skulder		**20 491 507**	**20 606 902**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	694 971	1 010 460
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	428 815	417 646
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**428 815**	**417 646**
Erhållen ränta	28 079	18 993
Erlagd ränta	-581 593	-661 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**570 273**	**785 431**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	88 789	-73 400
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	63 208	-73 969
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**151 997**	**-147 369**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**722 269**	**638 062**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-384 155	-229 314
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-384 155**	**-229 314**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-320 060	-320 060
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-320 060**	**-320 060**
Årets kassaflöde	**18 055**	**88 688**
Likvida medel vid årets början	**1 042 253**	**953 565**
Likvida medel vid årets slut	**1 060 308**	**1 042 253**

Dokument-ID 092221155557571435833 Signerat SJ, EH, CC, LS, JE, HP, RO

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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 markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

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

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte

inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	7 470 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2 Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 303 412	2 303 592
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	101 866	99 187
Årsavgifter bostäder informationsöverföring	72 072	72 072
Årsavgifter lokaler	0	0
Årsavgifter övrigt	521 434	573 984
Hyror lokaler	236 354	235 476
Hyror garage och parkeringsplatser	36 828	36 828
Hyror förbrukningsbaserad	984	0
Hyror övrigt	6 000	6 000
Övriga primära intäkter	11 289	3 431
Summa Bruttoomsättning	**3 290 239**	**3 330 570**
Avgiftsbortfall	-9 612	-6 408
Hyresbortfall	-177 769	-186 108
Summa	**-187 381**	**-192 516**
Summa Nettoomsättning	**3 102 858**	**3 138 054**

i Årsavgiften ingår värme, vatten och renhållning. Kostnad för el och tv/bredband debiteras separat av föreningen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Övriga sekundära intäkter	21 303	11 199
Summa Övriga rörelseintäkter	**21 303**	**11 199**

Andel i Samfällighetsföreningen Apelns resultat. Återbetalning från Telia och för mycket betald skatt år 2024.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-387 932	-359 197
	Snö och halk-bekämpning	-51 726	-46 333
	Reparationer	-103 908	-80 625
	Planerat underhåll	-166 991	-40 150
	Försäkringsskador	0	0
	El	-169 255	-158 235
	Uppvärmning	-452 738	-431 331
	Vatten	-127 605	-121 600
	Sophämtning	-45 215	-43 622
	Fastighetsförsäkring	-56 238	-50 616
	Kabel-TV och bredband	-169 418	-147 231
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-63 254	-59 420
	Övriga driftkostnader	-5 178	-1 068
	Summa Driftskostnader	**-1 799 458**	**-1 539 428**

Planerat underhåll avser utvändigt målningsarbete.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-416	-2 611
	Administrationskostnader	-16 260	-8 551
	Extern revision	-8 750	-25 125
	Konsultkostnader	-13 788	0
	Medlemsavgifter	-20 600	-20 600
	Föreningsverksamhet	-2 014	-4 699
	Övriga förvaltningskostnader	-13 615	-16 834
	Summa Övriga externa kostnader	**-75 443**	**-78 420**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-52 704	-49 929
	Revisionsarvode	-3 021	-2 894
	Övriga arvoden	-30 588	-29 724
	Sociala avgifter	-26 784	-20 752
	Övriga personalkostnader	-2 200	0
	Summa Personalkostnader	**-115 297**	**-103 299**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-422 600	-417 646
	Avskrivning på markanläggning	-6 215	0
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-428 815**	**-417 646**

Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelsekostnader		
	Oavskriven del av skyddsrumåtgärder	-10 176	0
	Summa Övriga rörelsekostnader	**-10 176**	**0**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 137 756	25 137 756
	Ingående anskaffningsvärde mark	78 600	78 600
	Stödmur med räcke samt skyddsrumsåtgärder	964 786	0
	Del av skyddsrumsåtgärder	-17 000	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**26 164 142**	**25 216 356**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-6 447 570	-6 029 924
	Årets avskrivningar	-428 815	-417 646
	Del av skyddsrumsåtgärder	6 823	0
	Omklassificeringar	0	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-6 869 562**	**-6 447 570**
	Utgående redovisat värde	**19 294 580**	**18 768 786**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 800 000	12 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	754 000	810 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	3 878 000	3 070 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	568 000	491 000
Summa	**18 000 000**	**16 771 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	15 041 000	15 041 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**15 041 000**	**15 041 000**

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	570 454	341 140
	Årets investeringar	394 332	229 314
	Omklassificering till byggnad	-964 786	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**570 454**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	537 808	532 464
	Skattekonto och andel i Samfällighet	27 445	10 501
	Summa Övriga fordringar	**565 254**	**542 966**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Försäkring år 2026, Telia och HSB	106 256	127 805
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**106 256**	**127 805**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Kassa	2 000	2 000
	Konto i Collector Bank	519 916	507 208
	Konto i Danske Bank	584	581
	Summa Kassa och bank	**522 500**	**509 789**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SE-Banken Bolån	2,52%	2027-09-28	375 000	20 000
Danske Bank	3,12%	2027-04-30	6 244 525	92 900
Danske Bank	4,59%	2026-11-30	7 462 983	207 160
			14 082 508	**320 060**

Långfristig del	6 506 625
Nästa års amortering av långfristig skuld	112 900
Lån som ska konverteras inom ett år	7 462 983
Kortfristig del	7 575 883
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	320 060
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 280 240
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,88%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	4 001	1 763
	Källskatt	1 621	1 608
	Inre fond	195 325	203 097
	Övriga kortfristiga skulder	9 804	302
	Summa Övriga skulder	**210 752**	**206 770**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	248 545	248 811
	Upplupna räntekostnader	1 521	1 746
	Taxebundet december 2025 mm	146 799	163 204
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**396 865**	**413 761**

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-02

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Päronet i Söderhamn, org.nr. 786000-0368

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Päronet i Söderhamn 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 Päronet i Söderhamn 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Olsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Persson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSBs Brf Päronet I Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Stefan Johansson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 20:39:05

Eva Hellström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 20:03:43

Calle Cedermark
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 20:03:20

Lars Svensson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 21:09:16

Jahn Ed
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 17:50:40

Håkan Persson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 15:12:47

Richard Olsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 13:54:31

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSBs Brf Päronet I Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Håkan Persson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 15:10:53

Richard Olsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 13:52:16

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.