



HSB – där möjligheterna bor

HSBs bostadsrättsförening Persikan i Söderhamn

Stämmodatum: 2023-05-24 klockan 18.00 i samlingslokalen

DAGORDNING ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämmoordförande
3. anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - Första beslut om nya Normalstadgar 2023
25. föreningsstämmans avslutande

Frågestund efter stämmans avslutande



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Persikan I Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr. 786000-0319 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Söderhamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Liljan 6		1979
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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	35
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3747
1	lägenheter (hyresrätt)	54
28	p-platser	0
Totalt 77 objekt		3836

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 18 st 2 rok, 14 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sven-Gunnar Johansson	Ordförande
Ove Ek	Ledamot
Jan Olof Tillander	Ledamot
Per Arne Gustafsson	Ledamot
Håkan Dahlberg	Ledamot
Christer Svensson	Suppleant
Sylvi Norman	Suppleant
Ola Nilsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Styrelsemedlemmarna Sven Gunnar Johansson, Jan Tillander och Per-Arne Gustafsson. I tur att avgå är också suppleanten Christer Svensson.

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda styrelsemöten. Dessutom anteckningar från ett budgetmöte

Firmatecknare har varit: Sven Gunnar Johansson, Ove Ek, Per Arne Gustafsson och vicevärd Jan Eriksson (extern firmatecknare).

Firman tecknas av 2 firmatecknare i förening.

Revisorer har varit: Örjan Berger med Laila Kvist som suppleant vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Gun Johansson (sammankallande) och Berit Landén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. På stämman deltog 24 medlemmar Inkl HSB Södra Norrlands representant).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

Inför år 2023 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 7%.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder (med en bedömd livslängd längre än 30 år) som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond, 220.000 kr följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning har under året utförts löpande av styrelsen. Dessutom hade föreningen en genomgång av underhållsplanen tillsammans med HSBs underhållsansvarige i augusti månad.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2017	Renovering ombyggnad av 1 hiss (den sista) (obs investering). Rengöring av ventilationskanaler. OVK-besiktning. Byte till elmanövrering av rökluckor.
2018	Inga större underhållsåtgärder utförda 2018.
2019	Byte av belysning i våra trapphus. Byte av utvändig belysning. Helrustning av vår samlingslokal. Duschrum i f.d. lokal (investering). Byte av porttelefoner (passagesystem) entreportar. Byte av kolfilter i luftbehandlingsaggregat LA 2.
2020	Byte av kolfilter i luftbehandlingsaggregat LA1. Passagesystem till samtliga entreportar färdigställt. Målning av takdetaljer (plåt på vindskupor mm). Byte hänggrännor och stuprör. OVK-besiktning. Byte av cirkulationspump varmvattencirkulation. Nytt kök i hyreslägenhet 23D (investering).
2021	Komplettering av passagesystem på 15 resterande ytterdörrar (obs investering)
2022	Underhållsspolning av avlopp Byte av 48 lägenhetsdörrar och 2 dörrar till vår samlingslokal och tvättstuga och montering av postboxar i trapphusen. (investering)

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

Kommande större underhåll/investering

Föreningens styrelse har beslutat att under 2023 byta ut våra 6 entrepartier. En nödvändig investering till en kostnad som beräknas uppgå till ca 500 tkr. Föreningens styrelse har också beslutat att inte underhållsmåla fönstren. Något som enligt underhållsplanen skulle gjorts 2021. Istället har styrelsen beslutat att byta till träfönster med aluminiumklädd utsida (så kallade trä-aluminiumfönster).

Fönsterbytet är en stor investering som Persikan måste ta nya lån för. Och just nu är det ju väldigt osäkert på vilken nivå räntan hamnar i framtiden. Men i planering för framtida åtgärder har vi lagt in fönsterbytet under 2024. Fönstren är ju i relativt gott skick, så fönsterbytet kan man ev skjuta något framåt i tiden beroende på framtida utveckling av räntor och ökade driftskostnader.

För underhåll enligt nedan gäller att för 2023 kommer listade åtgärder att utföras.

För övriga noterade åtgärder gäller att dessa är på gång, men tiden för åtgärd kan flyttas fram.

Årtal	Ändamål
2023	Ovk-besiktning Byte av 6 entrépartier (entréportar)
2024	Byte maskiner i tvättstugan Byte av samtliga fönster till så kallade trä-aluminium, dvs vitlackat trä på insida och lackerad aluminium på utsida. Obs Investering (se anm nedan)
2025	Målning av våra trapphus Byte av aluminiumportar mot gården
2026	Ovk-besiktning
2027	Inget större underhåll planerade

ÖVRIGA VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Förväntad framtida utveckling

I budget för 2023 ingår 257.000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade vid upprättande av budget för 2023 att höja månadsavgifterna med 7 %, samt avgifterna för parkeringsplatser med 25 kr/mån.

Motivering till avgiftshöjning: Styrelsen känner stor osäkerhet inför framtiden framförallt p.g.a. det nya ränteläget och inflationen som stigit mycket det senaste året. Bara de nya ränteläget innebar en budgeterad kostnadsökning med 6%. Och utöver det ökade driftskostnader för värme, vatten, snöröjning försäkringskostnader mm.

Årsavgiften 2023 är efter höjning enligt ovan i genomsnitt 680 kr/m2.

Fritidsverksamhet

Under 2022 har föreningen återgått till de fritidsaktiviteter som vi hade innan pandemin.

-Sista maj hade föreningen vår årliga städdag med korvgrillning och kaffe.

-Brf Persikans fritidskommitté anordnade en mycket uppskattad höstfest 14 oktober för 32 deltagare och med mat från Lizas catering.

-Och 5 december inbjöds Persikans medlemmar till julgröt med julsinka och en liten frågesport om julen. Också det en uppskattad aktivitet med 26 deltagare.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 8 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	211	189	255	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 738	1 785	1 836	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	143	140	128	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	376	388	290	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	636	624	624	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	693	672	663	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 658	2 577	2 545	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	256	233	90	0	0
Soliditet, %	49	48	46	0	0

Under år 2021 har vi bytt system för att göra årsredovisningen. Numera genereras nyckeltalen på ett annat sätt än tidigare. Därför har vi valt att bara redovisa vissa nyckeltal för åren 2020-2022. Åren framöver kommer nyckeltalen att fyllas på så att det visas de senaste 5 åren.

Definitioner till nyckeltalen

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 079 800	0	0	2 079 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 030 593	0	58 576	1 089 169
S:a bundet eget kapital, kr	3 110 393	0	58 576	3 168 969
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 545 966	233 475	-58 576	3 720 865
Årets resultat, kr	233 475	-233 475	256 333	256 333
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 779 441	0	197 757	3 977 198
S:a eget kapital, kr	6 889 834	0	256 333	7 146 167

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 220 000 kr samt ianspråktagande skett med 161 424 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	3 779 441
Årets resultat, kr	256 333
Reservation till underhållsfond, kr	-220 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	161 423
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 977 197

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 977 197

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 658 022	2 577 094
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 658 022	2 577 094
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 442 781	-1 488 996
Underhåll enligt plan	Not 4	-161 424	-112 107
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 766	-153 088
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-96 395	-80 087
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-392 831	-379 572
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 261 197	-2 213 850
RÖRELSERESULTAT		396 826	363 244
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 960	9 343
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 368	-139 112
Övriga finansiella poster	Not 8	-4 085	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-140 493	-129 769
ÅRETS RESULTAT		256 333	233 475

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	12 190 475	11 877 738
Inventarier och installationer	Not 10	23 736	35 304
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>12 214 211</u>	<u>11 913 042</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 214 211</u>	<u>11 913 042</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	48
Kundfordringar		3 100	0
Avräkningskonto HSB		1 183 235	1 325 480
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	66	2 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	199 333	192 239
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 385 734</u>	<u>1 520 093</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		2 000	2 000
Bank	Not 13	972 526	964 308
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>974 526</u>	<u>966 308</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 360 260</u>	<u>2 486 401</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 574 471</u>	<u>14 399 443</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 079 800	2 079 800
Fond för yttre underhåll		1 089 169	1 030 593
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 168 969	3 110 393
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 720 865	3 545 966
Årets resultat		256 333	233 475
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 977 197	3 779 441
Summa eget kapital		7 146 167	6 889 834
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 603 672	1 999 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 603 672	1 999 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 062 948	4 846 568
Medlemmarnas inre fond	Not 15	229 073	232 791
Leverantörsskulder		165 400	105 158
Aktuell skatteskuld	Not 16	6 897	4 131
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 699	1 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	358 615	320 312
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		4 824 632	5 510 609
Summa skulder		7 428 304	7 509 609
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 574 471	14 399 443

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	396 826	363 244
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	392 831	379 572
Övriga poster	0	0
	<u>789 657</u>	<u>742 816</u>
Erhållen ränta	8 284	9 726
Erlagd ränta	-139 117	-139 116
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-4 085	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>654 739</u>	<u>613 426</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 210	3 648
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	91 392	-262 301
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>738 921</u>	<u>354 773</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-694 000	-232 706
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-10 073
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-694 000</u>	<u>-242 779</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-178 948	-197 948
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-178 948</u>	<u>-197 948</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-134 027	-85 954
Likvida medel vid årets början	2 291 788	2 377 742
Likvida medel vid årets slut	<u>2 157 761</u>	<u>2 291 788</u>
	-134 027	-85 954

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 12 510 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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 383 488	2 336 760
Hysesintäkt bostäder	39 816	29 977
Hysesintäkt lokaler	20 825	21 600
Hysesintäkt garage och bilplatser	81 600	81 600
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	119 310	101 675
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 489	5 474
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 494	8
	2 658 022	2 577 094
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-201 747	-328 909
El	-85 427	-79 717
Uppvärmning	-334 061	-344 434
Vatten	-128 778	-114 513
Renhållning	-49 935	-47 120
Bevakningskostnader	0	-2 115
TV, bredband, iptelefoni	-123 000	-111 773
Serviceavtal	-61 651	-55 634
Hissar serviceavtal & besiktning	-51 025	-29 531
Förvaltningskostnader	-230 013	-217 366
Försäkringar	-102 539	-97 720
Fastighetsskatt	-71 672	-55 076
Övriga driftskostnader	-2 934	-5 089
	-1 442 781	-1 488 996
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll snickeriarbeten	0	-21 796
Underhåll VVS-arbeten	-27 902	-51 526
Underhåll vattenskada	0	-32 415
Underhåll stamspolning	-56 521	0
Underhåll del av dörrbyte	-77 000	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-6 370
	-161 424	-112 107
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-11 500	-12 075
Övriga förvaltningskostnader	-110 044	-107 830
Kostnader överlåtelse och panter	-8 208	-6 650
Föreningsverksamhet	-8 646	-7 981
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-592	-452
Förbrukningsinventarier	-6 676	0
Medlemsavgifter HSB	-22 100	-18 100
	-167 766	-153 088

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda

Arvode till styrelsen	-40 200	-30 100
Löner för anställda	-610	-1 200
Vicevärdsarvode	-30 321	-29 431
Övriga arvoden	-5 200	-3 000
Revisionsarvode	-4 000	-3 000
Sociala avgifter	-16 064	-13 356
	<u>-96 395</u>	<u>-80 087</u>

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-378 564	-365 976
Markanläggningar	-2 700	-2 700
Installationer och inventarier	-11 568	-10 896
	<u>-392 831</u>	<u>-379 572</u>

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkt Collector Bank	-4 085	0
	<u>-4 085</u>	<u>0</u>

2022-12-31

2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 767 835	17 535 129
Årets investering; Byte av lägenhetsdörrar	694 000	232 706
Ingående anskaffningsvärde mark	848 000	848 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	81 000	81 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 390 835	18 696 835

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 802 897	-6 436 921
Årets avskrivningar byggnader	-378 564	-365 976
Ingående avskrivningar markanläggningar	-16 200	-13 500
Årets avskrivningar markanläggningar	-2 700	-2 700
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 200 360	-6 819 097

Utgående redovisat värde

12 190 475 11 877 738

Redovisade värden byggnader	11 280 375	10 964 938
Redovisade värden mark	848 000	848 000
Redovisade värden markanläggningar	62 100	64 800

Fastighetsbeteckning: Liljan 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1979	18 800 000	4 514 000	23 314 000	17 362 000
Lokaler	1979	77 000	96 000	173 000	299 000
		18 877 000	4 610 000	23 487 000	17 661 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	13 189 000	13 189 000
varav i eget förvar	-1 150 000	-1 150 000
Summa ställda säkerheter	12 039 000	12 039 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	69 276	59 203
Årets investeringar; fg år inköp av dator	0	10 073
Utgående anskaffningsvärden	69 276	69 276
Ingående avskrivningar	-33 972	-23 076
Årets avskrivningar	-11 568	-10 896
Utgående avskrivningar	-45 540	-33 972
Utgående redovisat värde	23 736	35 304

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	66	76
Övriga kortfristiga fordringar	0	2 250
	66	2 326

2022-12-31

2021-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	116 701	102 539
Förutbetald kabel-TV och bredband	30 750	30 750
Förutbetald administration	8 764	8 450
Förutbetald fastighetsskötsel	34 784	33 617
Upplupna ränteintäkter	4 504	3 828
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 830	13 055
	199 333	192 239

Not 13 BANK

Collector Bank 6 mån sparkonto, ränta	972 526	964 308
	972 526	964 308

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	3,95%	2024-12-01	2 649 620	45 948
Stadshypotek	3,10%	2023-02-24	2 018 000	76 000
Stadshypotek	2,04%	2023-03-30	1 999 000	76 000
			6 666 620	197 948

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 603 672**

Nästa års amortering av långfristig skuld 45 948
 Lån som ska konverteras inom ett år 4 017 000
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 062 948**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,12%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 791 792
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 676 880
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	232 791	353 994
Uttag	-3 718	-121 202
	229 073	232 791

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	6 897	4 131
	6 897	4 131

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	895	869
Arbetsgivaravgifter	804	780
	1 699	1 649

2022-12-31

2021-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

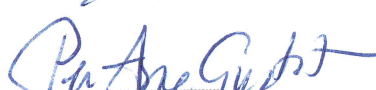
Upplupna sociala avgifter	4 980	4 680
Upplupna räntekostnader	6 369	118
Förutbetalda årsavgifter och hyror	231 876	206 732
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	115 390	108 782
	358 615	320 312

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

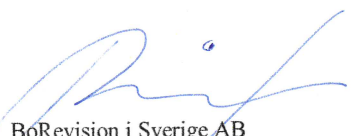
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

~~Denna årsredovisning är elektroniskt signerad~~

Söderhamn den 22 mars 2023


Håkan Dahlberg
Jan Olof Tillander
Ove Ek
Per Arne Gustafsson
Sven Gunnar Johansson

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


Revisor vald av föreningsstämman
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund
Richard Ohlsson
230412

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Persikan i Söderhamn, org.nr. 786000-0319

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Persikan i Söderhamn för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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. Revisoremas 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 från BoRevision 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.

h

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 HSBs Brf Persikan i Söderhamn för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed 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:

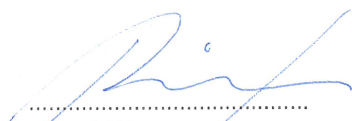
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Söderhamn den 12 / 4 2023


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Örjan Berger
Av föreningen vald revisor