



HSB – där möjligheterna bor

HSBs bostadsrättsförening Päronet i Söderhamn

Stämmodatum: 2023-05-30 klockan 18.00 i Nejlikan väntjänstens lokal

DAGORDNING ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden 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
 - Motion om övernattningsrum och julen
 - Första beslut om nya Normalstadgar 2023
25. föreningsstämmans avslutande

MOTION TIL

HÄRS-MÖTET

2023

- 1) ETT ÖVERNATTNINGSRUM, SOM
KAN VARA "KOMBINERAT" MÖTESRUM
OCH SAMCINGSLOKAL.
- 2) ETT NYTT FÖRSLAG TILL "JUL".
VI BEHÖVER EN GRAN SOM INTE
ÄR SNED OCH VIND.

B. Marcusson



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Pärönet I Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr. 786000-0368 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Söderhamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Apeln 2	1952-01-01	1952
Melonen 6	1952-01-01	1952

Totalt 2 objekt

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	414
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2586
11	p-platser	0

Totalt 57 objekt

3000

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		35%	Utfart, Parkeringsyta med motorvärmare, Gång-och cykelväg, Garage-och carportbyggnad

Totalt 1 objekt

Handwritten notes:
786000-0368
Söderhamn
GA:1

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan Lemon	Ordförande
Jahn Edh	Ledamot
Urban Tjernberg	Ledamot
Stefan Johansson	Ledamot
Emma-Louise Höggvist	Ledamot
Håkan Dahlberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Lemon.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jan Lemon, Urban Tjernberg, Stefan Johansson, två i förening.

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

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16. På stämman deltog 13 medlemmar.

Tre extra stämmor har hållits 10/2, 19/9 och 5/12 år 2022. Samtliga extra stämmor har behandlat frågan om balkongutbyggnad/inglasning och antagande av nya stadgar samt andelstal för balkongavgift. I samtliga frågor har samtliga deltagare på stämman röstat JA för besluten.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Inför år 2023 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 11 %.

Årsavgiften är i genomsnitt 821 kr/m² år 2023.

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 som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 310.000kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2022-06-16.

Föreningen har i dagsläget IMD el och redovisar in underlag för mervärdesskatt löpande till Skatteverket. IMD står för Individuell Mätning Debitering och går i korthet ut på att var och en betalar för sin elförbrukning som läses av via separat elmätare för varje lägenhet. Elen inköps gemensamt för hela föreningen. Betalningen sker via avgiftsavin varje månad.

Målning av fönster har utförts på fastigheten Apeln 2.

Projekt för nya nya balkonger har upphandlats av Balco. Balkongerna kommer att bytas under 2023.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2016	Montering Filter och avgasanläggning på värmen. Omläggning av el-abonnemang till IMD-el
2017	Byte av lägenhetsdörrar, källardörrar och låssystem samt komplettering med postboxar och portlås. Byte av tre elcentraler. Extra spolning av avlopp vid 4 tillfällen.
2018	Byte av varmvattencirkulationsledning Apeln 2. byte av belysning i samtliga källarkorridor till närvarostyrd LED-belysning. Byte av bärande balk på carport vid Melonen 6.
2019	Renovering av två fasader på Apeln 2. Målning av källargolv Apeln 2.
2020	Komplettering ytterbelysning Melonen 6. Ny reglerutrustning värmecentral Apeln 2. Byte av inkommande el till fastigheten Apeln 2.
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.

Föreningen planerar följande underhåll och åtgärder de närmaste 5 åren:

- 2023. Målning av fönster Melonen 6. Byt av dörr till cykelförråd. Byte av Balkonger. Utförande OVK
- 2024. Översyn av tvättmaskiner o torktumlare, vid behov byte.
- 2025. Översyn källaravlopp, vid behov lining.
- 2026. Kontroll takrännor och stuprör. Kontroll taktegel.
- 2027. Kontroll av fasad vid utbyggnad Apeln 2 (fd Söderhamns Catering)
- Översyn av värmereglering Melonen 6.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	116	171	218	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 840	1 225	1 277	0	0
Räntekänslighet, %	4	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	224	242	218	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	486	489	427	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	740	740	740	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	744	765	767	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 231	2 295	2 300	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	69	195	319	0	0
Soliditet, %	37	55	52	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.

Handwritten signature and initials in blue ink.

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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	3 365 060	0	216 250	3 581 310
S:a bundet eget kapital, kr	3 473 545	0	216 250	3 689 795
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 541 331	195 245	-216 250	1 520 326
Årets resultat, kr	195 245	-195 245	68 722	68 722
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 736 576	0	-147 528	1 589 048
S:a eget kapital, kr	5 210 121	0	68 722	5 278 843

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 310 000 kr samt ianspråktagande skatt med 93 750 kr

Handwritten notes:
7e 10/11 SJ
15
12

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	1 736 576
Årets resultat, kr	68 722
Reservation till underhållsfond, kr	-310 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	93 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 589 048

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 589 048

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

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the letters "KLS" and "OR".

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 231 261	2 295 216
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 231 261	2 295 216
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 458 198	-1 466 396
Underhåll enligt plan	Not 4	-93 750	-132 104
Övriga externa kostnader	Not 5	-231 457	-161 769
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-89 401	-68 809
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-184 241	-184 241
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 057 047	-2 013 319
RÖRELSERESULTAT		174 215	281 897
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 404	5 023
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 452	-91 275
Övriga finansiella poster	Not 8	-445	-400
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-105 493	-86 652
ÅRETS RESULTAT		68 722	195 245

EKH
 JE
 ST
 S
 ce

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	7 588 805	7 773 045
Pågående nyanläggningar	Not 10	4 610 305	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 199 110	7 773 045
Summa anläggningstillgångar		12 199 110	7 773 045
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 002	0
Avräkningskonto HSB		1 122 456	607 773
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	29 234	60 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	118 150	94 265
Summa kortfristiga fordringar		1 273 842	762 353
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		2 000	2 000
Bank	Not 13	963 609	956 536
Summa kassa och bank		965 609	958 536
Summa omsättningstillgångar		2 239 451	1 720 889
SUMMA TILLGÅNGAR		14 438 560	9 493 934

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	85 290	85 290
Upplåtelseavgifter	23 195	23 195
Fond för yttre underhåll	3 581 310	3 365 060
Summa bundet eget kapital	3 689 795	3 473 545
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 520 326	1 541 331
Årets resultat	68 722	195 245
Summa fritt eget kapital	1 589 048	1 736 576
Summa eget kapital	5 278 843	5 210 121
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 415 000	3 518 943
Summa långfristiga skulder	415 000	3 518 943
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	8 103 943	155 560
Medlemmarnas inre fond	Not 15 216 611	211 993
Leverantörsskulder	101 259	107 848
Aktuell skatteskuld	Not 16 5 603	3 518
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 1 270	5 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 316 031	280 930
Summa kortfristiga skulder	8 744 717	764 870
Summa skulder	9 159 717	4 283 813
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 438 560	9 493 934

RE
 2022-12-31
 2021-12-31
 ar

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	174 215	281 897
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	184 241	184 241
Övriga poster	0	0
	<u>358 456</u>	<u>466 138</u>
Erhållen ränta	7 404	5 023
Erlagd ränta	-111 928	-91 295
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-445	-400
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>253 487</u>	<u>379 466</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 194	4 028
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	4 959 340	-199 475
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>5 216 021</u>	<u>184 020</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-4 610 305	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-4 610 305</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-83 960	-155 560
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-83 960</u>	<u>-155 560</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	521 756	28 460
Likvida medel vid årets början	1 566 309	1 537 849
Likvida medel vid årets slut	<u>2 088 065</u>	<u>1 566 309</u>
	521 756	28 460

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetskatt 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	7 470 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.

Handwritten signature and initials in blue ink.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 912 716	1 912 716
Hysesintäkt lokaler	101 582	180 904
Hysesintäkt garage och bilplatser	93 302	100 916
Hysesintäkt övrigt	6 000	0
Konsumtionsavgift el	98 477	109 164
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	36 036	0
Avsatt till inre fond	-23 940	-23 940
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 791	13 322
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 298	2 134
	2 231 261	2 295 216
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-125 083	-203 996
El	-153 820	-188 354
Uppvärmning	-410 193	-429 610
Vatten	-108 751	-108 019
Renhållning	-39 940	-38 326
Bevakningskostnader	0	-1 890
TV, bredband, iptelefoni	-203 081	-82 206
Serviceavtal	-15 325	-17 672
Förvaltningskostnader	-289 805	-283 968
Försäkringar	-40 316	-38 444
Fastighetsskatt	-59 420	-46 912
Övriga driftskostnader	-12 463	-26 999
	-1 458 198	-1 466 396
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll målning Carport	0	-30 500
Underhåll ny servicentral	0	-101 604
Underhåll målning fönster	-93 750	0
	-93 750	-132 104
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 100	-11 700
Övriga förvaltningskostnader	-105 795	-101 656
Kostnader överlåtelse och panter	-6 761	-12 832
Föreningsverksamhet	-500	0
Kontorsutrustning och -material	-1 492	-199
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 659	-7 783
Förbrukningsinventarier	-5 094	-209
Medlemsavgifter HSB	-20 600	-16 600
Arrende, hyra, leasing	-12 988	-10 791
Kundförluster hyra Cateringen	-56 469	0
	-231 457	-161 769

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	inga	inga
Arvode till styrelsen	-44 418	-33 660
Vicevärdarvode	-25 570	-24 996
Övriga arvoden	0	-1 800
Revisionsarvode	-4 590	-2 479
Sociala avgifter	-14 823	-5 874
	<u>-89 401</u>	<u>-68 809</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-184 241	-184 241
	<u>-184 241</u>	<u>-184 241</u>
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter	-445	-400
	<u>-445</u>	<u>-400</u>

7E
7E
7E

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 680 759	13 680 759
Ingående anskaffningsvärde mark	78 600	78 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 759 359	13 759 359

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 986 314	-5 802 073
Årets avskrivningar byggnader	-184 241	-184 241
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 170 555	-5 986 314

Utgående redovisat värde

7 588 805 7 773 045

Redovisade värden byggnader	7 510 205	7 694 445
Redovisade värden mark	78 600	78 600

Fastighetsbeteckning: Apeln 2 och Melonen 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1969	12 400 000	3 070 000	15 470 000	11 424 000
Lokaler	1969	810 000	491 000	1 301 000	1 264 000
		13 210 000	3 561 000	16 771 000	12 688 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	14 197 000	10 227 500
varav i eget förvar	0	-3 844 500
Summa ställda säkerheter	14 197 000	6 383 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	4 610 305	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	4 610 305	0

Avser balkongprojektet med byggande av inglasade Balco balkonger. Montering börjar under våren 2023 och beräknas vara klart sommaren 2023.

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	7 246	28 302
Övriga kortfristiga fordringar	21 988	32 013
	29 234	60 315

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	44 154	40 316
Förutbetalad kabel-TV och bredband	20 243	3 020
Förutbetalad HSB	48 208	39 088
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 545	11 841
	118 150	94 265

Not 13 BANK

Collector Bank ränta 1.55%	963 609	956 536
	963 609	956 536

R. E. M. S. J.
13
13
13

2022-12-31

2021-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	3,92%	2023-11-30	5 000 000	71 600
SE-Banken Bolån	2,29%	2023-10-28	3 083 943	135 560
SE-Banken Bolån	2,31%	2024-09-28	435 000	20 000
			8 518 943	227 160
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				415 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				20 000
Lån som ska konverteras inom ett år				8 083 943
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				8 103 943
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,25%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				908 640
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				7 383 143
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	211 993	218 862
Avsättning	23 940	23 940
Uttag	-19 322	-30 809
	216 611	211 993

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	5 603	3 518
	5 603	3 518

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	722	694
Arbetsgivaravgifter	246	236
Övriga kortfristiga skulder	302	4 090
	1 270	5 020

	2022-12-31	2021-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	22 488	18 870
Upplupna sociala avgifter	7 066	2 923
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	82 771	85 810
Upplupna räntekostnader	992	468
Upplupen revision	14 000	10 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	179 373	153 267
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 341	8 692
	316 031	280 930

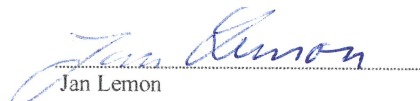
Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

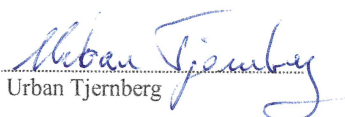
Söderhamn den 6/3 2023


Emma-Louise Högvist



Jan Edh



Jan Lemon


Stefan Johansson


Urban Tjernberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/4 - 2023


Revisor vald av föreningsstämman


BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Oscar Rosdahl

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Päronet i Söderhamn, org.nr. 786000-0368

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Päronet 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. 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs Brf Päronet 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 provar 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 den 10 / 4 - 2023



Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Håkan Persson
Av föreningen vald revisor