



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Pärnholmen i Västervik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Pärnholmen i Västervik med säte i Västervik org.nr. 733600-0802 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västervik kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pärnholmen 1		1950 och 1951

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten ovan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. 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
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5032
7	lokaler, förråd (hyresrätt)	90
60	p-platser	0
Totalt 151 objekt		5122

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 45 st 2 rok, 21 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Inga-Lotte Törngren	Ordförande	2022-01-01	
Krister Samuelsson	Ledamot	2022-06-20	
Birgitta Johansson	Ledamot	2017-04-01	2022-06-20
Pasi Kantola	Ledamot	2022-01-01	2022-06-20
Stefan Håvestam	Ledamot	2022-01-01	2022-09-22
Albina Imsirovic	Ledamot	2022-06-20	
Linda Karlsson	Ledamot, utsedd av HSB Sydost	2022-01-01	
Daniela Doneska	Ledamot	2022-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inga-Lotte Törngren.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Krister Samuelsson, Inga-Lotte Törngren, Pasi Kantola, Daniela Doneska.

Firman tecknas enligt ovan två i förening.

Revisorer har varit: Bosse Eriksson med Andreas Hess som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Bosse Eriksson (ordförande) och Thomas Skepp, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. På stämman deltog 27 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-18.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1999	Byte stående stammar
2006	Fönsterbyte
2009	Utemiljö
2015	Dränering runt husen, byte av liggande stammar samt iordningställande av utemiljö.
2016	Föreningslokal för uthyrning iordningställdes.
2019	Energideklaration
2021-2022	Ny ventilation
2022	Takbyte

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

Årtal	Ändamål
2023	Solceller, IMD
2025	Tvättmaskiner
2027	Låssystem, byte cylinder och kista

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 94.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	23	48	73	81	75
Skuldsättning, kr/kvm	3 215	2 031	951	1 032	988
Räntekänslighet, %	5	4	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	287	218	170	175	174
Driftskostnad, kr/kvm	480	435	381	361	356
Årsavgifter, kr/kvm	623	570	547	536	536
Totala intäkter, kr/kvm	634	576	548	618	534
Nettoomsättning, tkr	3 249	2 949	2 809	2 743	2 736
Resultat efter finansiella poster, tkr	-395	39	167	-257	132
Soliditet, %	13	20	33	31	33

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)

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	108 180	0	0	108 180
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 237 301	0	71 343	1 308 644
S:a bundet eget kapital, kr	1 345 481	0	71 343	1 416 824
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 625 105	38 740	-71 343	1 592 502
Årets resultat, kr	38 740	-38 740	-394 726	-394 726
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 663 845	0	-466 069	1 197 776
S:a eget kapital, kr	3 009 326	0	-394 726	2 614 600

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 221 000 kr samt ianspråktagande skett med 149 657 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	1 663 845
Årets resultat, kr	-394 726
Reservation till underhållsfond, kr	-221 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	149 657
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 197 776

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 197 776

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	3 249 430	2 948 582
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 249 430	2 948 582
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 457 323	-2 228 660
Underhåll enligt plan	Not 4	-149 657	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-331 693	-266 059
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-94 406	-100 187
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-364 350	-204 812
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 397 429	-2 799 718
RÖRELSERESULTAT		-147 999	148 864
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 733	-110 124
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-246 727	-110 124
ÅRETS RESULTAT		-394 726	38 740

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	13 312 147	7 318 543
Pågående nyanläggningar	Not 9	4 949 828	4 949 828
Summa materiella anläggningstillgångar		18 261 975	12 268 371
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		18 262 475	12 268 871
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 773 803	2 594 690
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	11 643	2 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	233 479	189 940
Summa kortfristiga fordringar		2 018 925	2 786 772
Summa omsättningstillgångar		2 018 925	2 786 772
SUMMA TILLGÅNGAR		20 281 400	15 055 643

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		108 180	108 180
Fond för yttre underhåll		1 308 644	1 237 301
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 416 824</u>	<u>1 345 481</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 592 502	1 625 105
Årets resultat		-394 726	38 740
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 197 776</u>	<u>1 663 845</u>
Summa eget kapital		<u>2 614 600</u>	<u>3 009 326</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>15 332 207</u>	<u>9 801 082</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>15 332 207</u>	<u>9 801 082</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		847 000	422 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14	441 769	462 340
Leverantörsskulder		500 973	899 855
Aktuell skatteskuld	Not 15	8 140	8 640
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	2 680	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	534 032	452 400
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>2 334 593</u>	<u>2 245 235</u>
Summa skulder		<u>17 666 800</u>	<u>12 046 317</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>20 281 400</u>	<u>15 055 643</u>

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:	15 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 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 fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 135 180	2 868 960
Hysesintäkt garage och bilplatser	85 708	78 192
Hysesintäkt övrigt	16 400	12 350
Avsatt till inre fond	-8 350	-50 100
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 209	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	19 283	11 180
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	28 000
	3 249 430	2 948 582
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-152 178	-327 877
El	-491 459	-328 221
Uppvärmning	-737 172	-564 021
Vatten	-239 063	-226 985
Renhållning	-112 954	-111 075
TV, bredband, iptelefoni	-30 128	-30 128
Serviceavtal	-4 764	-5 282
Förvaltningskostnader	-522 003	-486 422
Försäkringar	-48 749	-31 722
Fastighetsskatt	-112 200	-115 200
Övriga driftskostnader	-6 653	-1 727
	-2 457 323	-2 228 660
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-149 657	0
	-149 657	0
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 175	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-242 826	-195 168
Kostnader överlåtelse och panter	-22 174	-11 903
Föreningsverksamhet	-1 048	-9 063
Kontorsutrustning och -material	-1 558	-1 441
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-292	0
Konsulter	-4 925	0
Förbrukningsinventarier	-11 447	-655
Medlemsavgifter HSB	-32 744	-32 333
Stämma och styrelse	-3 504	-5 122
	-331 693	-266 059
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-55 425	-42 075
Vicevärdsarvode	-16 666	-38 748
Övriga personalkostnader	-1 110	-2 248
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-18 705	-14 616
	-94 406	-100 187
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-341 200	-181 662
Markanläggningar	-23 150	-23 150
	-364 350	-204 812

2022-12-31 2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 384 723	21 384 723
Årets investering byggnader	6 357 954	0
Ingående anskaffningsvärde mark	66 288	66 288
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	670 590	670 590
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 479 555	22 121 601

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-14 225 068	-14 043 406
Årets avskrivningar byggnader	-341 200	-181 662
Ingående avskrivningar markanläggningar	-577 990	-554 840
Årets avskrivningar markanläggningar	-23 150	-23 150
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 167 408	-14 803 058

Utgående redovisat värde

13 312 147 7 318 543

Redovisade värden byggnader	13 176 409	7 159 655
Redovisade värden mark	66 288	66 288
Redovisade värden markanläggningar	69 450	92 600

Fastighetsbeteckning: Pärnholmen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	28 000 000	9 400 000	37 400 000	38 400 000
		28 000 000	9 400 000	37 400 000	38 400 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	16 700 600	10 564 600
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	16 700 600	10 564 600

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	4 949 828	96 813
Årets Investering	0	4 853 015
Utgående värde pågående nyanläggningar	4 949 828	4 949 828

Pågående nyanläggningar avser ny ventilation. Planeras vara klart våren 2023, till en total utgift av ca 5,5 miljoner kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 25 år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	4 568	2 142			
Övriga kortfristiga fordringar	7 075	0			
	11 643	2 142			
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	62 871	33 296			
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	7 300	7 000			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	100	6 599			
Förutbetalad fastighetsskötsel	113 426	110 301			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 782	32 744			
	233 479	189 940			
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB		1,57%	2023-12-30	312 500	50 000
Stadshypotek AB		1,37%	2024-06-30	2 733 332	100 000
Stadshypotek AB		1,26%	2025-01-30	1 361 250	40 000
Stadshypotek AB		1,08%	2025-03-30	5 394 000	232 000
Stadshypotek AB		2,60%	2026-06-30	6 378 125	162 500
				16 179 207	584 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					15 332 207
Nästa års amortering av långfristig skuld					534 500
Lån som ska konverteras inom ett år					312 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					847 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,75%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 338 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					13 256 707
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde	462 340	433 527			
Avsättning	8 350	50 100			
Uttag	-28 922	-21 286			
	441 769	462 340			
Not 15 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld	8 140	8 640			
	8 140	8 640			
Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER					
Personalens källskatt	1 999	0			
Arbetsgivaravgifter	681	0			
	2 680	0			

	2022-12-31	2021-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	227 625	191 201
Upplupna räntekostnader	3 581	3 794
Upplupen revision	10 800	10 000
Upplupen fastighetsförvaltning	8 894	13 990
Förutbetalda årsavgifter och hyror	282 574	231 142
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	558	2 273
	534 032	452 400

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Albina Imsirovic

.....
Daniela Doneska

.....
Krister Samuelsson

.....
Linda Karlsson

.....
Inga-Lotte Törngren

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

.....
Andreas Hess
Revisor vald av föreningsstämman

.....
Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pärnholmen, org.nr. 733600-0802

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pärnholmen 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Brf Pärnholmen 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Västervik

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andreas Hess
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Pärnholmen i Västervik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTER SAMUELSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 13:18:27



INGA-LOTTE TÖRNGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 09:13:27



ALBINA IMSIROVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 18:42:10



DANIELA DONESKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 21:19:24



LINDA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 14:10:22



ANDREAS HESS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 21:35:08



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 23:32:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Pärnholmen i Västervik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREAS HESS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 21:36:37



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 23:30:52



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 stadgama 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

Stadgama 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.