



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Påfågeln i Ronneby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Påfågeln i Ronneby med säte i Ronneby org.nr. 735600-0518 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Ronneby kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Påfågeln 12		1968
Påfågeln 13		1968

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Blekinge. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
9	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1167
6	lokaler (hyresrätt)*	653
126	garageplatser	0
14	p-platser	0
159	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10223
25	Förråd	0
<b>Totalt 339 objekt</b>		<b>12043</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 35 st 1 rok, 82 st 2 rok, 32 st 3 rok, 10 st 4 rok.

\* Dessutom hyrs ca 450 kvm av bostadsrättslokalen nr 9001 ut till Salong Astra. Total yta som hyrs ut är 1.103 kvm. Föreningen äger bostadsrättslokal 9001 och som erhållits genom avsägelse.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bengt Ottosson	Ordförande	2023-01-01	2023-06-15
Thomas Rosenström	Ordförande	2023-06-15	
Thomas Rosenström	Ledamot	2023-06-15	
Inger Rosenström	Ledamot	2023-01-01	2023-06-15
Jan Askblom	Ledamot	2023-01-01	2023-05-08
Suzanne Johansson	Suppleant	2023-01-01	
Peter Ingerby	Ledamot	2023-01-01	
Pia Jaarnekk	Ledamot	2023-06-15	
Håkan Claesson	Ledamot	2023-01-01	2023-06-15
Ganimete Pirku	Ledamot	2023-01-01	
Jan Lantto	Ledamot	2023-01-01	
Mirza Bico	Ledamot	2023-06-15	2023-12-11
Kenni Andersson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Ganimete Pirku, Jan Lantto och Suzanne Johansson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Rosenström, Peter Ingerby, Jan Lantto och Mirza Bico.

Revisorer har varit: Mazen Imad Albarbari med Sven Åke Ingvar Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Jan Green (ordförande) samt Christer Manhammar, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-31.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2016	Filmning av avloppsrör inför framtida utredning av stambyte
2019	Passersystem och byte av hiss
2021	Renovering av fasad och mjuk fogar (hus F) samt midja hus G
2021	Utbilning av badrumsgolv och flyttning av golvbrunn (Lgh 0102 & 0109 5D)
2021	Ny betongtrappa (7D), övriga yttre trappor mindre rep.
2021	OVK lägenheterna
2021	Borttagning av oljetankar
2021	Åtgärdat dagvatten ledning (Apotek). Spolning och filmning av dagvatten ledning.
2021	Renovering av fasad och mjukfogar (hus F9 )samt midja hus G
2021	Lagning av asfaltsytor, ramp lokal
2021	Projektering av apotekslokalen
2022	Renovering av fd Apoteket (Nya Salong Astra)
2023	Installation av 25 laddplatser för elbil/laddhybrid

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

Årtal	Ändamål
2024-2027	Omläggning av takbeläggning, installation av solceller och omgörning av elcentraler för att minska antalet elabonnemang.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 207 och under året har det tillkommit 13 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 203.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	196	144	141	148	150
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	232	219	211	203	185
Årsavgifter, kr/kvm	625	568	520	510	500
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	96	88	89	91
Totala intäkter, kr/kvm	673	590	588	574	551
Nettoomsättning, tkr	7 962	7 102	6 991	6 866	6 638
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 983	1 141	1 190	1 212	260
Soliditet, %	92	91	90	90	90

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 318 056	0	0	2 318 056
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	8 972 148	0	0	8 972 148
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 762 714	0	444 043	10 206 756
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>21 052 918</b>	<b>0</b>	<b>444 043</b>	<b>21 496 960</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	14 698 638	1 141 169	-444 043	15 395 765
Årets resultat, kr	1 141 169	-1 141 169	1 982 597	1 982 597
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>15 839 807</b>	<b>0</b>	<b>1 538 554</b>	<b>17 378 362</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>36 892 725</b>	<b>0</b>	<b>1 982 597</b>	<b>38 875 322</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 630 000 kr samt ianspråktagande skett med 185 957 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	15 839 808
Årets resultat, kr	1 982 597
Reservation till underhållsfond, kr	-630 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	185 957
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>17 378 362</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>17 378 362</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 961 544	7 102 445
Övriga rörelseintäkter	Not 3	432 472	3 001
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>8 394 016</b>	<b>7 105 446</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 165 698	-4 792 129
Underhåll enligt plan	Not 5	-185 957	-112 605
Övriga externa kostnader	Not 6	-455 431	-417 221
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-213 301	-249 343
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-620 392	-479 050
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-6 640 780</b>	<b>-6 050 347</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 753 237</b>	<b>1 055 098</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		229 360	86 369
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-298
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>229 360</b>	<b>86 071</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 982 597</b>	<b>1 141 169</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	28 796 198	28 871 348
Pågående nyanläggningar	Not 10	65 724	11 270
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>28 861 922</u>	<u>28 882 618</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>28 862 422</b></u>	<u><b>28 883 118</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	338
Avräkningskonto HSB		2 158 979	1 494 631
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	144 842	694 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	340 160	276 173
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 643 981</u>	<u>2 466 049</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	9 000 000	7 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>9 000 000</u>	<u>7 500 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	1 909 046	1 576 982
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 909 046</u>	<u>1 576 982</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>13 553 027</b></u>	<u><b>11 543 031</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>42 415 449</b></u>	<u><b>40 426 149</b></u>



**BALANSRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 318 056	2 318 056
Upplåtelseavgifter	8 972 148	8 972 148
Fond för yttre underhåll	10 206 756	9 762 714
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>21 496 960</b>	<b>21 052 918</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	15 395 765	14 698 639
Årets resultat	1 982 597	1 141 169
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>17 378 362</b>	<b>15 839 808</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>38 875 322</b>	<b>36 892 726</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Medlemmarnas inre fond	Not 16 1 798 156	1 697 990
Leverantörsskulder	1 067 047	660 134
Aktuell skatteskuld	Not 17 24 314	13 184
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 2 958	5 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 647 652	1 156 677
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 540 127</b>	<b>3 533 423</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>3 540 127</b>	<b>3 533 423</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>42 415 449</b>	<b>40 426 149</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 753 237	1 055 098
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	620 392	479 050
	<u>2 373 629</u>	<u>1 534 148</u>
Erhållen ränta	193 814	91 539
Erlagd ränta	0	-298
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>2 567 443</u>	<u>1 625 389</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	521 962	-681 247
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	6 703	-399 034
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>3 096 108</u>	<u>545 108</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-599 696	-5 609 326
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-599 696</u>	<u>-5 609 326</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>2 496 412</b>	<b>-5 064 218</b>
Likvida medel vid årets början	10 571 613	15 635 831
Likvida medel vid årets slut	13 068 025	10 571 613
	<u>2 496 412</u>	<u>-5 064 218</u>

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 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.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	5 990 535	5 449 464
Årsavgifter lokaler	1 127 748	1 025 240
Årsavgiftsbortfall lokaler	-517 644	-470 588
Hysesintäkt lokaler	675 804	490 350
Hysesintäkt garage och bilplatser	513 010	447 122
Hysesintäkt övrigt	14 902	13 350
Hysesrabatter	0	-12 500
Avsatt till inre fond	-296 004	-296 004
Intäkt andrahandsupplåtelse	16 964	4 670
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	19 652	19 503
Övriga fakturerade kostnader	3 159	4 483
Övriga primära intäkter och ersättningar	413 419	427 355
	<b>7 961 544</b>	<b>7 102 445</b>
I årsavgiften ingår el, värme, vatten, renhållning, TV & bredband		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Elstöd	432 472	3 001
	<b>432 472</b>	<b>3 001</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-551 904	-372 285
El	-1 315 243	-1 229 304
Uppvärmning	-1 169 213	-1 140 960
Vatten	-406 702	-362 986
Renhållning	-174 025	-164 903
Bevakningskostnader	-10 821	-21 780
TV, bredband, iptelefoni	-307 579	-304 840
Serviceavtal	-17 031	-54 177
Hissar serviceavtal & besiktning	-11 308	-16 913
Förvaltningskostnader	-727 743	-598 633
Försäkringar	-98 533	-116 389
Fastighetskatt	-338 441	-327 311
Övriga driftskostnader	-37 155	-81 648
	<b>-5 165 698</b>	<b>-4 792 129</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll installationer	-148 613	-105 250
Underhåll huskropp utvändigt	0	-7 355
Underhåll garage och bilplatser	-37 345	0
	<b>-185 957</b>	<b>-112 605</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-16 713	-17 397
Övriga förvaltningskostnader	-271 909	-258 028
Kostnader andrahandsupplåtelse	-2 196	-965
Kostnader överlåtelse och pant	-20 530	-18 039
Föreningsverksamhet	-18 470	-17 543
Kontorsutrustning och -material	-23 478	-24 384
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 340	-6 767
Förbrukningsinventarier	-6 374	0
Medlemsavgifter HSB	-65 620	-60 296
Stämma och styrelse	-21 800	-13 803
	<b>-455 431</b>	<b>-417 221</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-85 710	-83 745
Löner för anställda	-22 785	-50 815
Vicevårdsarvode	-55 590	-52 986
Övriga arvoden	-2 945	-4 950
Övriga personalkostnader	-235	-1 089
Revisionsarvode	-8 000	-7 000
Sociala avgifter	-38 036	-42 009
Utbildning	0	-6 749
	<b>-213 301</b>	<b>-249 343</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-620 392	-479 050
	<b>-620 392</b>	<b>-479 050</b>

	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 9 BYGGNADER OCH MARK</b>					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2088				
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 402 065	33 748 423			
Årets investering byggnader	0	5 653 642			
Ingående anskaffningsvärde mark	1 460 000	1 460 000			
Årets investering markanläggning	545 242	0			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 407 307</b>	<b>40 862 065</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-11 990 717	-11 511 667			
Årets avskrivningar byggnader	-620 392	-479 050			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-12 611 109</b>	<b>-11 990 717</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 796 198</b>	<b>28 871 348</b>			
Redovisade värden byggnader	26 790 956	27 411 348			
Redovisade värden mark	1 460 000	1 460 000			
Redovisade värden markanläggningar	545 242	0			
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Påfågeln 12, Påfågeln 13				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1969	71 000 000	19 000 000	90 000 000	90 000 000
Lokaler	1969	6 400 000	2 179 000	8 579 000	8 579 000
		<b>77 400 000</b>	<b>21 179 000</b>	<b>98 579 000</b>	<b>98 579 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning				14 360 100	14 360 100
varav i eget förvar				14 360 100	14 360 100
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>14 360 100</b>	<b>14 360 100</b>
<b>Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>					
Ingående värde pågående nyanläggningar	11 270	55 586			
Årets Investering	54 454	0			
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-44 316			
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>65 724</b>	<b>11 270</b>			
Pågående nyanläggningar avser installation av solceller och omläggning av tak och planeras vara klart senast 2027 till en kostnad som uppskattas till 5.000.000 kr. Nyttjandeperioden kommer beräknas till 30 år.					
<b>Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Medlemsandel HSB	500	500			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	23 758	22 680			
Övriga kortfristiga fordringar	121 084	672 227			
	<b>144 842</b>	<b>694 907</b>			

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Förutbetalad försäkring	125 411	117 638
Förutbetalad kabel-TV och bredband	75 969	74 123
Upplupna ränteintäkter	47 525	11 979
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 255	72 433
	<b>340 160</b>	<b>276 173</b>
<b>Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>		
	Räntesats	Konv.datum
Placering HSB 6 mån		0
Placering HSB 12 mån		0
Placeringar SBAB	9 000 000	0
	<b>9 000 000</b>	<b>7 500 000</b>
<b>Not 15 BANK</b>		
SBAB	1 909 046	1 576 982
	<b>1 909 046</b>	<b>1 576 982</b>
<b>Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>		
Ingående värde	1 697 990	2 124 641
Avsättning	296 004	296 004
Uttag	-195 839	-722 656
	<b>1 798 156</b>	<b>1 697 990</b>
<b>Not 17 AKTUELL SKATTESKULD</b>		
Årets beräknade skatteskuld	24 314	13 184
	<b>24 314</b>	<b>13 184</b>
<b>Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Personalens källskatt	1 445	3 070
Arbetsgivaravgifter	1 513	2 368
	<b>2 958</b>	<b>5 438</b>
<b>Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	3 521	353 652
Upplupen revision	17 000	16 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	619 393	610 159
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 738	176 366
	<b>647 652</b>	<b>1 156 677</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Ganimete Pirku

.....  
Jan Lantto

.....  
Kenni Andersson

.....  
Peter Ingerby

.....  
Pia Jaarneck

.....  
Thomas Rosenström

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

Mazen Imad Albarbari  
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Påfågeln i Ronneby, org.nr. 735600-0518

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Påfågeln i Ronneby för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 Påfågeln i Ronneby för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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. 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 revisionsssed 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 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 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mazen Imad Albarbari  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Påfågeln i Ronneby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**THOMAS ROSENSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 11:00:25



**JAN LANTTO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 18:20:41



**PETER INGERBY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 01:37:49



**PIA JAARNEK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 11:51:44



**GANIMETE PIRKU**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 13:13:40



**KENNI ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 10:44:08



**MAZEN IMAD ALBARBARI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 08:27:10



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 14:41:26



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Påfågeln i Ronneby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MAZEN IMAD ALBARBARI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 09:25:40



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 14:41:14



# 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.