



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Pärnet | Söderhamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Päronet I Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr. 786000-0368 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 och marken på fastigheterna i Söderhamn kommun:

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

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	414
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 586
11	p-platser	0

Totalt 57 objekt

3 000

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

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Söderhamn Apeln	Samfällighet	717923-1175	35%	Utfart, Parkeringsyta med motorvärmare, Gång-och cykelväg, Garage-och carportbyggnad

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Johansson	Ordförande		
Jahn Edh	HSB-Ledamot		
Urban Tjernberg	Ledamot		
Eva Hellström	Ledamot		
Emma-Louise Höggvist	Ledamot	2022-06-02	2023-12-06
Håkan Dahlberg	HSB-Suppleant		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Urban Tjernberg, Stefan Johansson.
Emma-Louise Höggvist avgick under året från styrelsen på egen begäran.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Urban Tjernberg, Stefan Johansson, Eva Hellström.

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

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar. Ett första enhälligt beslut om att anta nya normalstadgar 2023 togs.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +11%.

En förändring av årsavgiften med +8,5% per 2024-01-01 är registrerad. Balkongavgiften höjdes också med 53 % från 2024-01-01.

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 2022-06-16. Planen uppdaterades 2023-09-19.

Underåret har arbetet med byte av balkonger färdigställts. Numera sitter det inglasade balkonger från Balco istället. Kostnade för dessa uppgår till 11 899 994 kr och är aktiverat under byggnad i balansräkningen. Avskrivning sker på 50 år. Nya lån har upptagits i Danske Bank för att finansiera åtgärden och en balkongavgift tas ut av de boende som har balkong. Det som kvarstår är en del markarbeten och färdigställande av åtgärder runt skyddsrummen som uppkom i och med bytet av balkonger och det är bokfört som ett pågående arbete i balansräkningen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett negativt resultat med ca 156 tkr. Som framgår av texten ovan beror detta främst på byggandet av de nya balkongerna och ökade räntekostnader. Dessutom har underhåll gjort för ca 187 tkr mot förra årets 94 tkr.

Som framgår av flerårsöversikten har föreningen över tid påvisat ett positivt resultat. För att möta ökade kostnader har föreningen beslutat att höja avgifterna med 8,5 % och påvisar enligt budget from 2024 ett positivt resultat. Även balkongavgiften höjdes till år 2024.

Styrelsen bedömer inte att årets negativa resultat påverkar förmågan att finansiera framtida åtaganden.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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.
2023	Ny entrédörr lokal 9004 (fd Söderhamns Catering). Målning av fönster Melonen 6. Byte av Balkonger. Utförande OVK. Stödmur vid parkering (Apeln) samt asfaltering vid parkeringar (Apeln och Melonen).

Föreningen planerar följande underhåll och åtgärder de närmaste 5 åren:

- 2024. Översyn av tvättmaskiner o torktumlare, vid behov byte. Byt av dörr till cykelförråd. Översyn skyddsrum Melonen. Färdigställande av markarbeten vid balkongbytet.
- 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.
- 2028. Justering och smörjning av fönster på Apeln 2.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	111	116	171	218	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 908	2 840	1 225	1 277	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 693	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	4	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	229	224	242	218	0
Årsavgifter, kr/kvm	991	740	740	740	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	880	744	765	767	0
Nettoomsättning, tkr	2 638	2 231	2 295	2 300	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-156	69	195	319	0
Soliditet, %	25	37	55	52	0

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

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

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.

Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten samt kostnad för bredband. Även balkongavgift ingår i beräkningen.

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 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	3 581 310	0	142 080	3 723 391
S:a bundet eget kapital, kr	3 689 795	0	142 080	3 831 876
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 520 326	68 722	-142 080	1 446 967
Årets resultat, kr	68 722	-68 722	0	-156 213
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 589 048	0	-142 080	1 290 754
S:a eget kapital, kr	5 278 843	0	0	5 122 630

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 329 000 kr samt ianspråktagande skett med 186 919,50 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	1 589 048
Årets resultat, kr	-156 213
Reservation till underhållsfond, kr	-329 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	186 919
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 290 754

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 290 754
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 637 579	2 231 261
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 086	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 638 665	2 231 261
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 554 999	-1 458 198
Underhåll enligt plan	Not 5	-186 920	-93 750
Övriga externa kostnader	Not 6	-175 279	-231 457
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-105 595	-89 401
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-302 366	-184 241
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 325 159	-2 057 047
RÖRELSERESULTAT		313 506	174 215
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		26 582	7 404
Räntekostnader och liknande resultatposter		-495 546	-112 452
Övriga finansiella poster	Not 9	-755	-445
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-469 719	-105 493
ÅRETS RESULTAT		-156 213	68 722

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	19 186 432	7 588 805
Pågående nyanläggningar	Not 11	341 140	4 610 305
Summa materiella anläggningstillgångar		19 527 572	12 199 110
Summa anläggningstillgångar		19 527 572	12 199 110
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		32 030	60 471
Kundfordringar		0	-56 469
Avräkningskonto HSB		461 873	1 122 456
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 119	29 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	118 860	118 150
Summa kortfristiga fordringar		613 881	1 273 842
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		2 000	2 000
Bank	Not 14	489 692	963 609
Summa kassa och bank		491 692	965 609
Summa omsättningstillgångar		1 105 574	2 239 451
SUMMA TILLGÅNGAR		20 633 146	14 438 560

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
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	3 723 391	3 581 310	
Summa bundet eget kapital	3 831 876	3 689 795	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 446 967	1 520 326	
Årets resultat	-156 213	68 722	
Summa fritt eget kapital	1 290 754	1 589 048	
Summa eget kapital	5 122 630	5 278 843	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	14 082 605	415 000
Summa långfristiga skulder		14 082 605	415 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		640 023	8 103 943
Medlemmarnas inre fond	Not 16	204 222	216 611
Leverantörsskulder		104 681	101 259
Aktuell skatteskuld	Not 17	4 969	5 603
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	3 526	1 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	470 490	316 031
Summa kortfristiga skulder		1 427 911	8 744 717
Summa skulder		15 510 516	9 159 717
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 633 146	14 438 560	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	313 506	174 215
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	302 366	184 241
	<u>615 872</u>	<u>358 456</u>
Erhållen ränta	26 582	7 404
Erlagd ränta	-492 847	-111 928
Övriga poster	-755	-445
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>148 852</u>	<u>253 487</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-622	3 194
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	144 416	30 940
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>292 645</u>	<u>287 621</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-7 630 829	-4 610 305
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-7 630 829</u>	<u>-4 610 305</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	6 203 685	4 844 440
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>6 203 685</u>	<u>4 844 440</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 134 499	521 756
Likvida medel vid årets början	2 088 065	1 566 309
Likvida medel vid årets slut	<u>953 565</u>	<u>2 088 065</u>
	-1 134 499	521 756

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar 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:	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.

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen 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
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 123 172	1 912 716
Balkongavgifter	281 376	0
Hysesintäkt lokaler	55 212	101 582
Hysesintäkt garage och bilplatser	33 480	93 302
Hysesintäkt övrigt	6 000	6 000
Konsumtionsavgift el	85 198	98 477
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	72 072	36 036
Avsatt till inre fond	-23 940	-23 940
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 449	5 791
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 560	1 298
	2 637 579	2 231 261
* I årsavgiften ingår värme, vatten och renhållning. Kostnad för el och bredband debiteras separat av föreningen.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Andel i samfällighetsföreningen Apeln	1 086	0
	1 086	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-177 395	-125 083
El	-145 895	-153 820
Uppvärmning	-432 438	-410 193
Vatten	-109 424	-108 751
Renhållning	-39 649	-39 940
TV, bredband, iptelefoni	-163 315	-203 081
Obligatoriska besiktningar	-48 609	0
Serviceavtal	-16 595	-15 325
Förvaltningskostnader	-295 969	-289 805
Försäkringar	-44 154	-40 316
Fastighetsskatt	-59 420	-59 420
Övriga driftskostnader	-22 137	-12 463
	-1 554 999	-1 458 198
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll målning	-133 795	-93 750
Underhåll snörasskydd	-53 125	0
	-186 920	-93 750
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 250	-16 100
Övriga förvaltningskostnader	-102 393	-105 795
Kostnader överlåtelse och panter	-525	-6 761
Föreningsverksamhet	-3 062	-500
Kontorsutrustning och -material	-589	-1 492
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 812	-5 659
Konsulter	0	0
Förbrukningsinventarier	-799	-5 094
Medlemsavgifter HSB	-20 600	-20 600
Arrende, hyra, leasing	-25 249	-12 988
Kundförluster m m	0	-56 469
	-175 279	-231 457

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-59 528	-44 418
Vicevärdsarvode	-25 980	-25 570
Övriga arvoden	-1 404	0
Revisionsarvode	-2 576	-4 590
Sociala avgifter	-16 107	-14 823
	<u>-105 595</u>	<u>-89 401</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-302 366	-184 241
	<u>-302 366</u>	<u>-184 241</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter	-755	-445
	<u>-755</u>	<u>-445</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 680 759	13 680 759
Årets utrangering byggnad	-442 997	0
Årets investering byggnader	11 899 994	0
Ingående anskaffningsvärde mark	78 600	78 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 216 356	13 759 359

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 170 555	-5 986 314
Årets utrangering byggnad	442 997	0
Årets avskrivningar byggnader	-302 366	-184 241
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 029 924	-6 170 555

Utgående redovisat värde 19 186 432 7 588 805

Redovisade värden byggnader	19 107 832	7 510 205
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	15 470 000
Lokaler	1969	810 000	491 000	1 301 000	1 301 000
		13 210 000	3 561 000	16 771 000	16 771 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 041 000	14 197 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	15 041 000	14 197 000

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	4 610 305	0
Årets Investering	7 630 829	4 610 305
Omklassificering till Byggnader och mark	-11 899 994	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	341 140	4 610 305

Avser nya balkonger med nyttjande tid på 50 år. Kvarstår gör markarbeten som färdigställs under år 2024

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	33	7 246
Övriga kortfristiga fordringar	1 086	21 988
	1 119	29 234

	2023-12-31	2022-12-31
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetald försäkring	50 616	44 154
Förutbetald kabel-TV och bredband	15 049	20 243
Förutbetald HSB	52 186	48 208
Förutbetald fastighetsskötsel	208	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	801	5 545
	118 860	118 150

Not 14 BANK		
Konto i Collector Bank, ränta 3,95%	489 692	963 609
	489 692	963 609

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	4,56%	2025-04-30	6 430 325	69 653
Danske Bank	4,59%	2026-11-30	7 877 303	155 370
SE-Banken Bolån	2,31%	2024-09-28	415 000	20 000
			14 722 628	245 023

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 082 605**

Nästa års amortering av långfristig skuld 225 023
Lån som ska konverteras inom ett år 415 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **640 023**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,51%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 980 092
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 13 497 513
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	216 611	211 993
Avsättning	23 940	23 940
Uttag	-36 329	-19 322
	204 222	216 611

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 969	5 603
	4 969	5 603

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	438	0
Personalens källskatt	722	722
Arbetsgivaravgifter	246	246
Övriga kortfristiga skulder	2 120	302
	3 526	1 270

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	32 732	22 488
Upplupna sociala avgifter	10 284	7 066
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	87 279	82 771
Upplupna räntekostnader	3 691	992
Upplupen revision	15 500	14 000
Upplupen fastighetsförvaltning	19 137	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	247 235	179 373
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 632	9 341
	470 490	316 031

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Eva Hellström

.....
Jahn Edh

.....
Stefan Johansson

.....
Urban Tjernberg

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

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Päronet i Söderhamn för räkenskapsåret 2023.

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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Pärönet i Söderhamn för räkenskapsåret 2023 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 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.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Persoon
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs Brf Päronet I Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 13:12:57



EVA HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 14:39:56



JAHN EDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 10:34:02



URBAN TJERNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:47:19



HÅKAN PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 06:56:10



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 18:32:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs Brf Päronet I Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:39:40



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 18:32:14



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.