



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Päronet i Karlshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Päronet i Karlshamn med säte i Karlshamn org.nr. 736200-0825 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlshamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Päronet 17		1944

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	p-platser	0
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1124
Totalt 39 objekt		1124

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 16 st 2 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Saga-Sofie Björngreen Mattsson	Ordförande	2022-06-15	
Ewa Färm	Ledamot	2019-06-05	
Christina Lovén	Ledamot	2022-06-15	
Tomas Johansson	Ledamot	2019-06-05	
Jan Rydberg	Ledamot	2023-05-16	2023-12-13
Marcus Garheden	Ledamot	2022-06-15	2023-05-16
Aster Boberg Menghestu	Ledamot	2022-06-15	2023-05-16
Robert Green	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-05-16	
Frida Karlsson	Ledamot	2022-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Ewa Färm, Christina Lowén, Saga-Sofie Björngreen Mattsson och Tomas Johansson.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tomas Johansson och Saga-Sofie Björngreen Mattsson.

Revisorer har varit: Leif Stexå vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: styrelsen valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-10-06. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar. Då tog föreningen andra beslutet att anta nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7,7%. En förändring av årsavgiften med +12% 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 2023-04-12.

2023-10-07 Anordnade föreningen en gemensam trädgårdsdag där vi bland annat rensade gemensamma utrymmen, målade dörrar och bytte brädor på fasaden till miljöhuset. Denna medlemsaktivitet hoppas vi kunna fortsätta under kommande år både för att känna samverkan och tillsammans underhålla våra gemensamma ytor.

Föreningens negativa resultat på 56 610 kr har uppstått med stigande inflation och ökade kostnader. Föreningen har tagit höjd för detta och gör en förändring av årsavgifterna med 12% fr om 1/1-24.

Styrelsen har även minskat kostnaderna genom att säga upp avtal såsom Anticimex där samma ingår i fastighetsförsäkringen hos Länsförsäkringar Blekinge och håller på att titta över avtalen för kabel-tv.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005-2009	Byte av avloppsstammar källare.
2018	Byte av avlopps stam samt delvis målningsbättring av tvättstuga.
2019-2020	Omdränering av fastigheterna och renovering av trädgård.
2021	Indragning av fiber med kollektiv anslutning.
2022	Leasing av tvättmaskiner.
2022	Installation av ny torktumlare.
2022	Installation av tillfälligt lås i sophuset.
2023	Installation av kodlås/tagg i entrédörrar samt miljöhus.
2023	Installation av nytt torkskåp (34an).
2023	Kontroll med kamera/spolning av SPOLARNA (enligt avtal á 5år).

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte av fönster och fönsterdörrar (vintern 2024).

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	177	246	256	260	288
Skuldsättning, kr/kvm	4 760	4 921	5 082	5 242	4 145
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 760	4 921	5 082	5 242	4 145
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	5
Energikostnad, kr/kvm	231	217	209	203	189
Årsavgifter, kr/kvm	1 000	872	855	838	838
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	91	92	98	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 039	956	934	876	870
Nettoomsättning, tkr	1 147	1 074	1 050	985	978
Resultat efter finansiella poster, tkr	-57	50	103	107	197
Soliditet, %	24	24	23	22	22

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). el ingår ej i årsavgiften.

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

El ingår inte i årsavgifterna.

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	22 275	0	0	22 275
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 388 352	0	20 233	1 408 585
S:a bundet eget kapital, kr	1 410 627	0	20 233	1 430 860
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	381 048	50 282	-20 233	411 098
Årets resultat, kr	50 282	-50 282	-56 610	-56 610
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	431 330	0	-76 843	354 488
S:a eget kapital, kr	1 841 957	0	-56 610	1 785 348

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 87 000 kr samt ianspråktagande skett med 66 767 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	431 331
Årets resultat, kr	-56 610
Reservation till underhållsfond, kr	-87 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	66 767
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	354 488

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	354 488

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 147 281	1 073 997
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 532	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 167 813	1 073 997
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-659 670	-555 668
Underhåll enligt plan	Not 5	-66 767	-41 250
Övriga externa kostnader	Not 6	-130 465	-121 722
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-58 514	-35 542
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-188 895	-184 481
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 104 310	-938 664
RÖRELSERESULTAT		63 502	135 333
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 359	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 471	-85 059
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-120 112	-85 051
ÅRETS RESULTAT		-56 610	50 282

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	6 694 424	6 817 115
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 694 424</u>	<u>6 817 115</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 694 924</u>	<u>6 817 615</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	27
Avräkningskonto HSB		648 562	749 533
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	14 733	7 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	51 135	36 112
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>714 431</u>	<u>793 214</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>714 431</u>	<u>793 214</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 409 355</u>	<u>7 610 829</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 275	22 275
Fond för yttre underhåll		1 408 585	1 388 352
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 430 860</u>	<u>1 410 627</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		411 098	381 048
Årets resultat		-56 610	50 282
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>354 488</u>	<u>431 331</u>
Summa eget kapital		<u>1 785 348</u>	<u>1 841 958</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 899 026	2 887 122
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>1 899 026</u>	<u>2 887 122</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 451 398	2 643 990
Medlemmarnas inre fond	Not 14	678	7 492
Leverantörsskulder		89 214	63 948
Aktuell skatteskuld	Not 15	10 090	5 732
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	804	334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	172 797	160 254
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 724 980</u>	<u>2 881 749</u>
Summa skulder		<u>5 624 006</u>	<u>5 768 871</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>7 409 355</u>	<u>7 610 829</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	63 502	135 333
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	188 895	184 481
	<u>252 397</u>	<u>319 814</u>
Erhållen ränta	3 359	8
Erlagd ränta	-114 683	-84 018
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>141 073</u>	<u>235 804</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 187	500
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	27 035	-26 348
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	145 921	209 956
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-66 204	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-66 204	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-180 688	-180 688
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-180 688	-180 688
ÅRETS KASSAFLÖDE	-100 971	29 268
Likvida medel vid årets början	749 533	720 265
Likvida medel vid årets slut	<u>648 562</u>	<u>749 533</u>
	-100 971	29 268

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:	20 - 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	4 659 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	1 124 208	979 632
Hysesintäkt garage och bilplatser	16 200	17 400
Hysesintäkt övrigt	2 484	2 484
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	69 120
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	1 985
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 592	3 375
Övriga primära intäkter och ersättningar	797	1
	1 147 281	1 073 997
* 2023 ingår intäkter för bredband med 69 120 kr.Värme, vatten och kabel-tv ingår i årsavgiften.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Återbäring LF	1 358	0
Elstöd	19 174	0
	20 532	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-70 718	-26 109
El	-44 474	-49 381
Uppvärmning	-145 878	-138 419
Vatten	-68 863	-56 024
Renhållning	-26 861	-24 069
TV, bredband, iptelefoni	-99 464	-96 104
Obligatoriska besiktningar	-16 850	0
Förvaltningskostnader	-110 622	-97 484
Försäkringar	-22 562	-18 610
Fastighetsskatt	-41 006	-39 326
Övriga driftskostnader	-12 373	-10 142
	-659 670	-555 668
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-19 575	-41 250
Underhåll installationer	-47 192	0
	-66 767	-41 250
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 300	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-70 008	-72 167
Kostnader överlåtelse och panter	-2 626	-3 863
Föreningsverksamhet	-776	0
Medlemsavgifter HSB	-14 212	-13 064
Stämma och styrelse	-2 919	-1 715
Arrende, hyra, leasing	-28 597	-19 539
Kundförluster m m	-27	0
	-130 465	-121 722
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<0	<0
Arvode till styrelsen	-28 700	-17 400
Vicevärdsarvode	-16 998	-9 996
Revisionsarvode	-3 700	-3 500
Sociala avgifter	-9 116	-4 646
	-58 514	-35 542
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-188 895	-184 481
	-188 895	-184 481

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2064

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 10 552 639 10 552 639

Årets investering byggnader 66 204 0

Ingående anskaffningsvärde mark 21 040 21 040

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 10 639 883 10 573 679**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -3 756 564 -3 572 083

Årets avskrivningar byggnader -188 895 -184 481

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -3 945 459 -3 756 564**Utgående redovisat värde****6 694 424 6 817 115**

Redovisade värden byggnader

6 673 384 6 796 075

Redovisade värden mark

21 040 21 040

Fastighetsbeteckning: Päronet 17

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1944	11 000 000	3 372 000	14 372 000	14 372 000
Lokaler	1944	207 000	80 000	287 000	287 000
		11 207 000	3 452 000	14 659 000	14 659 000

Ställda säkerheter**2023-12-31 2022-12-31**

Fastighetsinteckning 7 381 000 7 381 000

varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter 7 381 000 7 381 000**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB 500 500

500 500**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto 14 733 7 542

14 733 7 542**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring 12 683 13 234

Förutbetalad kabel-TV och bredband 9 225 8 666

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 29 227 14 212

51 135 36 112

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,36%	2024-12-01	2 157 648	25 688
Stadshypotek AB		3,34%	2025-06-01	729 474	40 000
Stadshypotek AB		4,39%	2024-03-30	1 193 750	55 000
Stadshypotek AB		4,87%	2027-10-30	1 269 552	60 000
				5 350 424	180 688

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 899 026**

Nästa års amortering av långfristig skuld 100 000

Lån som ska konverteras inom ett år 3 351 398

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 451 398**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,49%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 722 752

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 446 984

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	7 492	7 492
Uttag	-6 814	0
	678	7 492

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	7 412	5 732
Slutskatteskuld föregående år	2 678	0
	10 090	5 732

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	600	249
Arbetsgivaravgifter	204	85
	804	334

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	44 413	42 061
Upplupna räntekostnader	14 632	5 844
Upplupen revision	11 100	10 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	97 252	91 475
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 400	10 073
	172 797	160 254

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Saga-Sofie Björngreen Mattsson

.....
Christina Lovén

.....
Frida Karlsson

.....
Tomas Johansson

.....
Robert Green

.....
Ewa Färm

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

Leif Stexå
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Päronet i Karlshamn, org.nr. 736200-0825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Päronet i Karlshamn 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 Pärönet i Karlshamn 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlshamn

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leif Stexå
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

SAGA-SOFIE BJÖRNGREEN

MATTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 10:22:46



TOMAS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 09:06:25



ROBERT GREEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 15:20:33



CHRISTINA LOVÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 17:12:01



EWA FÄRM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 17:28:01



JAN RYDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 16:48:42



FRIDA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 16:35:32



LEIF STEXÅ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 21:44:27



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 08:28:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LEIF STEXÅ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 21:42:29



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 08:28:01



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.

KASSAFLÖDESANALYS

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.