



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Pärnet i Lund



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Päronet i Lund med säte i LUND org.nr. 716406-8780 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Päronet 12	1981-01-01	1981

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
109	garageplatser	0
19	p-platser	0
106	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 840
Totalt 234 objekt		9 840

Föreningens lägenheter fördelas på: 29 st 2 rok, 46 st 3 rok, 31 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Lund Päronet GA:1	G:A		25 / 50	Förbindelseled

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Johan Lawenius	Ordförande	
Lars-Åke Bengtsson	Viceordförande	
Karin Westerman	HSB-ledamot	
Eva Enroth	Ledamot	2024-06-04
Magnus Stomberg	Ledamot	
Björn Stenström	Ledamot	2024-06-04
Jens Lindh	Ledamot	2024-06-04
Moa Dahlman Truesdale	Sekreterare	
Ahmad Weidenstolpe Rahim Zadeh	Suppleant	
Novin Mokhtarpour Mesbah	Suppleant	
Megg Garcia-Ryde	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Lawenius, Lars-Åke Bengtsson, Ahmad Weidenstolpe Rahim Zadeh, Novin Mokhtarpour Mesbah och Megg Garcia-Ryde.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johan Lawenius, Lars-Åke Bengtsson, Magnus Stomberg och Moa Dahlman Truesdale.

Revisorer har varit: Per Hellman valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Tore Torngren, Tommy Svensson, Eva Enroth och Ingrid Jönsson vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 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 2023-06-07.

Väsentliga händelser under året:

- Årsmötet hölls 2024-05-22. Röstlängden omfattade 45 medlemmar.
- Ett medlemsinformationsmöte hölls 2024-11-13. Cirka 50 medlemmar var närvarande.
- Inför 2025 har föreningen bytt försäkringsbolag till Länsförsäkringar Skåne.



- Medlemmarna har kunnat följa föreningens verksamhet genom nio medlemsinformationer från januari till december som varit uppsatta på föreningens anslagstavlor och varit medlemspublika i Mitt HSB.
- Under hösten 2024 har samliga garageportar bytts ut. Vipportarna uppfyller därefter dagens säkerhetskrav.
- Områdets lekplats har förnyats under året. Styrelsen har inlett ett förändringsarbete för att passa föreningens alla barn.

Fastighetsbesiktning:

-Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har genomförts 2024-06-10 av HSB Skånes underhållsplanerare och representanter för Brf Pärnets styrelse. Besiktningen ligger till grund för uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen som föreningen köper av HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastigheter de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärderna beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under 2024 har följande underhåll och investeringar utförts:

- Byte av garageportar
- Reparationer av fasader har inletts.
- Som resultat av den årliga lekplatsbesiktningen har lekplatsutrustningen förnyats.
- Under året har takpannorna på låghusen tvättats.
- Skötseln av trädgården har prioriterats.

Under föreningens 40-åriga tid har underhållet utförts enligt underhållsplan:

2023

- Ventilationsrören på vindarna i låghusen har bytts ut och fyller idag gällande regler.

2020

- Sex laddstolpar för medlemmarnas el-bilar installerades, vilket hittills täckt behovet.
- Byte expansionskärl och uppkoppling av styrsystem för vatten och värme via internet.

2017

- Utbyte och modernisering av samtliga tre hissar i föreningens flerbostadshus.

2006

- Föreningen slöt avtal med Bredbandsbolaget och övergick till IP-telefoni. Telefoni och bredband kom att ingå i avgiften.

2000

- Föreningen förses med internetuppkoppling med fiber.

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

År 2025 beräknas enligt underhållsplanen följande underhåll och investering

- Ommålning av trapp- och balkongräcken på låghusen.
- Trapphusen i höghusen kommer att målas om.
- Interiör- och exteriörbelysning byts ut för att möta dagens krav på belysning. Åtgärden har inletts under hösten 2024 och slutförs under våren 2025.
- Byte av rostiga avloppsrör i tvättstugor och källare. Åtgärden kan ses som en början på åtgärder inför kommande relining eller stambyte, som enligt underhållsplanen ska utföras år 2032.
- OVK kommer att utföras under verksamhetsåret 2025.

-

Under de kommande åren beräknas enligt underhållsplanen följande underhåll och investeringar:

- Översyn av fläktaggregat i samtliga lägenheter.
- Husfasadernas tegelfogar kommer kontinuerligt att underhållas.
- Låssystemet till entredörrar och allmänna utrymmen behövs bytas ut.
- Tvättstugornas utrustning kommer att förnyas kontinuerligt då uttjänta maskiner behöver ersättas av nya.
- Planering och undersökningar inför kommande relining eller stambyte som enligt underhållsplanen är daterad till 2032.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 145 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 145.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	186	205	258	194	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 403	2 007	2 120	2 182	2 243
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 403	2 007	2 120	2 182	2 243
Räntekänslighet, %	4	3	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	160	152	136	134	0
Årsavgifter, kr/kvm	667	629	594	565	538
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	88	88	87	0
Totala intäkter, kr/kvm	753	719	678	652	0
Nettoomsättning, tkr	7 385	6 978	6 669	6 387	5 858
Resultat efter finansiella poster, tkr	636	1 210	1 783	826	802
Soliditet, %	35	36	34	30	28

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).
I årsavgiften ingår ej el.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 919 600	0	0	1 919 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 525 492	0	84 090	6 609 582
S:a bundet eget kapital, kr	8 445 092	0	84 090	8 529 182
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 057 760	1 210 203	-84 090	4 183 873
Årets resultat, kr	1 210 203	-1 210 203	635 915	635 915
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 267 963	0	551 825	4 819 788
S:a eget kapital, kr	12 713 055	0	635 915	13 348 970

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 505 000 kr samt ianspråktagande skett med 420 910 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	4 267 963
Årets resultat, kr	635 915
Reservation till underhållsfond, kr	-505 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	420 910
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 819 788

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 819 788

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 384 847	6 977 816
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 422	95 712
Summa Rörelseintäkter		7 408 270	7 073 528
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 211 113	-4 539 433
Övriga externa kostnader	Not 5	-206 036	-205 561
Personalkostnader	Not 6	-203 723	-96 279
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-769 084	-763 299
Summa Rörelsekostnader		-6 389 955	-5 604 572
Rörelseresultat		1 018 315	1 468 956
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		118 195	65 473
Räntekostnader och liknande resultatposter		-500 596	-324 226
Summa Finansiella poster		-382 401	-258 753
Resultat efter finansiella poster		635 915	1 210 203
Resultat före skatt		635 915	1 210 203
Årets resultat		635 915	1 210 203



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	30 550 495	28 698 336
Summa Materiella anläggningstillgångar		30 550 495	28 698 336

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

30 550 995 28 698 836

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 10	37 914	19 324
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	65 511	51 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	107 774	72 979
Summa Kortfristiga fordringar		211 199	143 929

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	5 000 000	1 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		5 000 000	1 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	2 609 857	4 367 520
Summa Kassa och bank		2 609 857	4 367 520

Summa Omsättningstillgångar

7 821 056 6 011 449

Summa Tillgångar

38 372 051 34 710 284



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 919 600	1 919 600
Fond för yttre underhåll	6 609 582	6 525 492
Summa Bundet eget kapital	8 529 182	8 445 092

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 183 873	3 057 760
Årets resultat	635 915	1 210 203
Summa Fritt eget kapital	4 819 788	4 267 963

Summa Eget kapital	13 348 970	12 713 055
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	17 879 274	11 672 362
Summa Långfristiga skulder		17 879 274	11 672 362

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 762 400	8 076 712
Leverantörsskulder		416 575	1 290 608
Skatteskulder	Not 16	14 152	24 598
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	101 057	100 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	849 623	832 850
Summa Kortfristiga skulder		7 143 807	10 324 867

Summa Skulder		25 023 081	21 997 229
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		38 372 051	34 710 284
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 018 315	1 468 956
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	769 084	763 299
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	769 084	763 299
Erhållen ränta	109 629	60 881
Erlagd ränta	-494 670	-324 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 402 358	1 969 007
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-45 054	157 602
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-872 674	1 165 311
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-917 728	1 322 913
Kassaflöde från den löpande verksamheten	484 630	3 291 920
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 621 243	-1 352 500
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 621 243	-1 352 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	3 892 600	-1 107 400
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 892 600	-1 107 400
Årets kassaflöde	1 755 987	832 020
Likvida medel vid årets början	5 867 520	5 035 500
Likvida medel vid årets slut	7 623 507	5 867 520



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Beskattnings

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, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 564 252	6 192 576
	Hyror garage och parkeringsplatser	844 800	845 891
	Hyror förbrukningsbaserad	3 831	0
	Övriga primära intäkter	42 764	8 349
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 455 647	7 046 816
	Hysesbortfall	-70 800	-69 000
	<i>Summa</i>	-70 800	-69 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 384 847	6 977 816

I årsavgifter bostäder ingår Värme, Kabel-TV, Bredband, IP-telefoni

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	23 422	95 712
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	23 422	95 712

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 167 347	-281 870
	Snö och halk-bekämpning	-17 410	-12 765
	Reparationer	-647 113	-952 227
	Planerat underhåll	-420 910	-39 235
	El	-265 546	-283 199
	Uppvärmning	-992 500	-944 171
	Vatten	-314 065	-271 323
	Sophämtning	-260 307	-233 462
	Fastighetsförsäkring	-203 693	-196 419
	Kabel-TV och bredband	-263 322	-220 804
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-242 850	-239 882
	Förvaltningsavtalskostnader	-416 050	-861 662
	Övriga driftkostnader	0	-2 414
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 211 113	-4 539 433

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-6 301	-7 503
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 022	-1 830
	Administrationskostnader	-100 267	-75 428
	Extern revision	-22 971	-15 008
	Konsultkostnader	-21 315	-60 927
	Medlemsavgifter	-32 800	-32 800
	Övriga förvaltningskostnader	-11 361	-12 065
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-206 036	-205 561
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-155 380	-76 230
	Revisionsarvode	-4 540	0
	Övriga arvoden	-10 460	-5 000
	Sociala avgifter	-33 343	-15 049
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-203 723	-96 279
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-769 084	-763 299
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-769 084	-763 299

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 068 100	36 715 600
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 435 000	2 435 000
	Årets investeringar	2 621 243	1 352 500
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	43 124 343	40 503 100
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 804 764	-11 041 465
	Årets avskrivningar	-769 084	-763 299
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 573 848	-11 804 764
	<i>Utgående redovisat värde</i>	30 550 495	28 698 336
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	119 000 000	119 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 276 000	3 276 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	103 000 000	103 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 731 000	3 731 000
	<i>Summa</i>	229 007 000	229 007 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 531 000	36 531 000
	Varav i eget förvar	-10 701 000	-10 701 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	25 830 000	25 830 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	37 914	19 324
	<i>Summa Kundfordringar</i>	37 914	19 324
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	13 650	0
	Övriga fordringar	51 861	51 626
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	65 511	51 626

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	23 041	0
Upplupna ränteintäkter	13 158	4 592
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 575	68 387
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	107 774	72 979

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	5 000 000	1 500 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	5 000 000	1 500 000

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	7 081	7 081
Bankkonto 1	1 181 145	2 990 182
Bankkonto 2	892 750	865 249
Bankkonto 8	528 881	505 008
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 609 857	4 367 520

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	2,79%	2027-11-09	4 500 000	0
SEB	2,2%	2026-03-28	2 577 362	67 400
SEB	2,73%	2026-09-28	3 369 312	0
SEB	1,36%	2028-03-28	295 000	295 000
SEB	3,9%	2026-03-28	3 900 000	0
SEB	1,02%	2025-03-28	5 400 000	0
SEB	3,57%	2027-03-28	3 600 000	0
			23 641 674	362 400

Långfristig del	17 879 274
Nästa års amortering av långfristig skuld	362 400
Lån som ska konverteras inom ett år	5 400 000
Kortfristig del	5 762 400
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	362 400
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 449 600
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,60%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	14 152	24 598
	<i>Summa Skatteskulder</i>	14 152	24 598
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	959	1
	Inre fond	100 099	100 099
	<i>Summa Övriga skulder</i>	101 057	100 100
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	622 202	604 129
	Upplupna räntekostnader	8 649	2 723
	Övriga upplupna kostnader	218 772	225 998
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	849 623	832 850

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Päronet i Lund, org.nr. 716406-8780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Päronet i Lund för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Pärnet i Lund för räkenskapsåret 2024 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.

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Hellman
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Päronet i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN LAWENIUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 11:39:14



KARIN WESTERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 10:35:26



MOA DAHLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 07:03:08



MAGNUS STOMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 11:21:30



LARS-ÅKE BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 19:21:58



PER HELLMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 20:38:25



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 13:44:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Päronet i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER HELLMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 20:36:18



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 13:45:48



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.