



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Påfågeln i Ronneby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Påfågeln i Ronneby med säte i Ronneby org.nr. 735600-0518 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Ronneby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Påfågeln 12	1968-01-01	1968
Påfågeln 13	1968-01-01	1968

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Blekinge. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 167
6	lokaler (hyresrätt)*	653
25	förråd	0
126	garageplatser	0
14	p-platser	0
159	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 223
Totalt 339 objekt		12 043

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Rosenström	Ordförande	2024-01-01	
Suzanne Johansson	Suppleant	2024-01-01	2024-05-22
Peter Ingerby	Ledamot	2024-01-01	
Pia Jaarnek	Ledamot	2024-01-01	2024-10-07
Ganimete Pirku	Ledamot	2024-01-01	
Jan Lantto	Ledamot	2024-01-01	
Kenni Andersson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2024-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Thomas Rosenström och Peter Ingerby.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2024-06-19.

Föreningen har antagit nya stadgar som registrerats på Bolagsverket.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Filmning av avloppsrör inför framtida utredning av stambyte
2019	Installerat passersystem med porttelefoner och tvättstugebokning, byte av hiss, kontroll och reparationer av pelare i föreningens två garage
2021	Renovering av fasad och mjuk fogar (hus F) samt midja hus G, ny betongtrappa (7D), övriga yttre trappor mindre rep., OVK lägenheterna, borttagning av oljetankar, åtgärdat dagvatten ledning (Apotek), spolning och filmning av dagvatten ledning.
2022	Renovering av fd Apoteket (Nya Salong Astra)
2023	Installation av 25 laddplatser för elbil/laddhybrid
2024	Omläggning av tätskikt tak, installation av solceller, omgörning av elcentraler och infört IMD EI för lokalerna med egna elabonnemang.

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

Årtal	Åtgärd
2025-2028	Införa IMD EI för lägenheterna, byte av trapp upp till gård 2, projektering av arbete med tätskikt till garage under gård 1, besiktning av avloppsstammar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 203 och under året har det tillkommit 16 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 202.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	214	196	144	141	148
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	247	232	219	211	203
Årsavgifter, kr/kvm	674	625	568	520	510
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	93	96	88	89
Totala intäkter, kr/kvm	676	673	590	588	574
Nettoomsättning, tkr	8 153	7 962	7 102	6 991	6 866
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 929	1 983	1 141	1 190	1 212
Soliditet, %	91	92	91	90	90

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

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

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

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

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

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

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

Pga balkongavgift är detta nyckeltalet inte representativ eftersom inte alla bostadsrättsinnehavare betalar avgiften.

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.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 152 705	7 961 544
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	432 472
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		8 152 705	8 394 016
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 222 787	-5 165 698
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-185 957
Övriga externa kostnader	Not 6	-448 393	-455 431
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-208 007	-213 301
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-647 654	-620 392
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 526 841	-6 640 780
RÖRELSERESULTAT		1 625 864	1 753 237
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		303 628	229 360
SUMMA FINANSIELLA POSTER		303 628	229 360
ÅRETS RESULTAT		1 929 493	1 982 597



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	27 875 923	28 796 198
Pågående nyanläggningar	Not 10	9 150 734	65 724
Summa materiella anläggningstillgångar		37 026 657	28 861 922
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		37 027 157	28 862 422
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		1 486 874	2 158 979
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 066 690	144 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	312 478	340 160
Summa kortfristiga fordringar		2 866 042	2 643 981
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	9 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	9 000 000
Kassa och bank			
Bank	Not 15	4 984 596	1 909 046
Summa kassa och bank		4 984 596	1 909 046
Summa omsättningstillgångar		7 850 638	13 553 027
SUMMA TILLGÅNGAR		44 877 795	42 415 449

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 318 056	2 318 056
Upplåtelseavgifter	8 972 148	8 972 148
Fond för yttre underhåll	10 734 756	10 206 756
<i>Summa bundet eget kapital</i>	22 024 960	21 496 960
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	16 850 362	15 395 765
Årets resultat	1 929 493	1 982 597
<i>Summa fritt eget kapital</i>	18 779 855	17 378 362
Summa eget kapital	40 804 815	38 875 322
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Medlemmarnas inre fond	Not 16	1 899 965
Leverantörsskulder		1 149 377
Aktuell skatteskuld	Not 17	29 931
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	11 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	981 858
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		4 072 980
Summa skulder	4 072 980	3 540 127
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	44 877 795	42 415 449



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 625 864	1 753 237
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	647 654	620 392
	2 273 518	2 373 629
Erhållen ränta	351 153	193 814
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 624 672	2 567 443
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-941 691	521 962
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	532 853	6 703
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 215 834	3 096 108
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-8 812 389	-599 696
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-8 812 389	-599 696
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-6 596 555	2 496 412
Likvida medel vid årets början	13 068 025	10 571 613
Likvida medel vid årets slut	6 471 470	13 068 025
	-6 596 555	2 496 412

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



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

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

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	6 114 108	5 990 535
Årsavgifter lokaler	1 150 302	1 127 748
Årsavgiftsbortfall lokaler	-527 992	-517 644
Hysesintäkt lokaler	718 632	675 804
Hysesintäkt garage och bilplatser	519 937	513 010
Hysesintäkt övrigt	17 685	14 902
Avsatt till inre fond	-296 004	-296 004
Intäkt andrahandsupplåtelse	21 552	16 964
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	21 063	19 652
Övriga fakturerade kostnader	3 741	3 159
Övriga primära intäkter och ersättningar	409 682	413 419
	8 152 705	7 961 544

I Årsavgift ingår värme, vatten, el, renhållning, Tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	0	432 472
	0	432 472

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-259 344	-551 904
El	-1 120 563	-1 315 243
Uppvärmning	-1 410 293	-1 169 213
Vatten	-553 330	-406 702
Renhållning	-168 665	-174 025
Bevakningskostnader	-11 620	-10 821
TV, bredband, iptelefoni	-309 377	-307 579
Obligatoriska besiktningar	-12 869	0
Serviceavtal	-62 784	-17 031
Hissar serviceavtal & besiktning	-20 485	-11 308
Förvaltningskostnader	-767 228	-727 743
Försäkringar	-127 660	-98 533
Fastighetsskatt	-344 960	-338 441
Övriga driftskostnader	-53 607	-37 155
	-5 222 787	-5 165 698

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	0	-148 613
Underhåll garage och bilplatser	0	-37 345
	0	-185 957

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-20 424	-16 713
Övriga förvaltningskostnader	-284 387	-271 909
Kostnader andrahandsupplåtelse	-1 994	-2 196
Kostnader överlåtelse och panter	-23 785	-20 530
Föreningsverksamhet	-10 923	-18 470
Kontorsutrustning och -material	-6 332	-23 478
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 965	-8 340
Förbrukningsinventarier	0	-6 374
Medlemsavgifter HSB	-71 680	-65 620
Stämma och styrelse	-13 904	-21 800
	-448 393	-455 431

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-54 180	-85 710
Löner för anställda	-30 318	-22 785
Vicevårdsarvode	-60 716	-55 590
Övriga arvoden	-24 300	-2 945
Övriga personalkostnader	-1 222	-235
Revisionsarvode	-8 550	-8 000
Sociala avgifter	-28 721	-38 036
	-208 007	-213 301

Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-620 392	-620 392
Markanläggningar	-27 262	0
	-647 654	-620 392

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2088

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 402 065	39 402 065
Ingående anskaffningsvärde mark	1 460 000	1 460 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	545 242	0
Årets investering markanläggning	-272 621	545 242
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 134 686	41 407 307

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-12 611 109	-11 990 717
Årets avskrivningar byggnader	-620 392	-620 392
Årets avskrivningar markanläggningar	-27 262	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 258 763	-12 611 109

Utgående redovisat värde 27 875 923 28 796 198

Redovisade värden byggnader	26 170 564	26 790 956
Redovisade värden mark	1 460 000	1 460 000
Redovisade värden markanläggningar	245 359	545 242

Fastighetsbeteckning: Påfågeln 12, Påfågeln 13

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1969	71 000 000	19 000 000	90 000 000	90 000 000
Lokaler	1969	6 400 000	2 179 000	8 579 000	8 579 000
		77 400 000	21 179 000	98 579 000	98 579 000

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 360 100	14 360 100
varav i eget förvar	14 360 100	14 360 100
Summa ställda säkerheter	14 360 100	14 360 100

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	65 724	11 270
Årets Investering	9 085 010	54 454
Utgående värde pågående nyanläggningar	9 150 734	65 724

Pågående nyanläggningar avser takomläggning och solcellsinvestering och planeras vara klart årsskiftet 2024/2025 till en total utgift av ca 9.500.000 kr.
Nyttjandeperioden är beräknad till 30 år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	27 690	23 758
Övriga kortfristiga fordringar*	1 039 000	121 084
	1 066 690	144 842

*uppskattad fodran på 75% av momsbeloppet på solcellsinvesteringen

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	141 838	125 411
Förutbetalad kabel-TV och bredband	75 871	75 969
Upplupna ränteintäkter	0	47 525
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 769	91 255
	312 478	340 160

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

SBAB	0	9 000 000
	0	9 000 000

Not 15 BANK

SBAB	4 984 596	1 909 046
	4 984 596	1 909 046

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	1 798 156	1 697 990
Avsättning	296 004	296 004
Uttag	-194 195	-195 839
	1 899 965	1 798 156

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	29 931	24 314
	29 931	24 314

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	9 746	0
Personalens källskatt	1 569	1 445
Arbetsgivaravgifter	534	1 513
	11 849	2 958

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	308 556	3 521
Upplupen revision	19 000	17 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	608 717	619 393
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 585	7 738
	981 858	647 652

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Ganimete Pirku

Jan Lantto

Kenni Andersson

Peter Ingerby

Thomas Rosenström

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

Mazen Imad Albarbari
Revisor vald av föreningsstämmanCarl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Påfågeln i Ronneby för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 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 Påfågeln i Ronneby för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mazen Imad Albarbari
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

THOMAS ROSENSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 16:12:41



JAN LANTTO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 07:15:33



PETER INGERBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 23:55:31



GANIMETE PIRKU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 13:37:03



KENNI ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 10:27:14



MAZEN IMAD ALBARBARI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 08:35:06



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 09:05:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MAZEN IMAD ALBARBARI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 08:36:48



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 09:05:08



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.