



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Pärnet nr 7 i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Päronet nr 7 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-7344 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-19.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

| Fastighet   | Upplåts av                                  | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------|---------------------------------------------|---------------|-----------------|----------------------|
| Elinsborg 1 | Stockholms Kommun/<br>Exploateringskontoret | 10 år         | 2030-04-01      | 1969 och 1970        |
| Hasslinge 1 | Stockholms Kommun/<br>Exploateringskontoret | 10 år         | 2030-07-01      | 1970                 |
| Hydinge 1   | Stockholms Kommun/<br>Exploateringskontoret | 10 år         | 2029-04-01      | 1970                 |
| Hydinge 2   | Stockholms Kommun/<br>Exploateringskontoret | 10 år         | 2029-04-01      | 1970                 |
| Islinge 1   | Stockholms Kommun/<br>Exploateringskontoret | 10 år         | 2030-04-01      | 1970                 |
| Mellinge 1  | Stockholms Kommun/<br>Exploateringskontoret | 10 år         | 2030-04-01      | 1969                 |
| Skäftinge 1 | Stockholms Kommun/<br>Exploateringskontoret | 10 år         | 2029-04-01      | 1969 och 1970        |
| Tensta 4:8  | Stockholms Kommun/<br>Exploateringskontoret | 10 år         | 2030-07-01      | 1969                 |
| Vissinge 1  | Stockholms Kommun/<br>Exploateringskontoret | 10 år         | 2030-04-01      | 1969 och 1970        |

**Totalt 9  
objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.



| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 11                | lokaler                               | 1 093                    |
| 672               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 51 073                   |
| 4                 | lägenheter (hyresrätt)                | 296                      |
| Totalt 687 objekt |                                       | 52 462                   |

Föreningens lägenheter fördelas på: 61 st 1 rok, 128 st 2 rok, 320 st 3 rok, 163 st 4 rok, 4 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn                   | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|------------------------|------------|------------|------------|
| Ulf Larsson            | Ordförande | 2022-06-15 | 2024-06-23 |
| Abdurrahim Hamurcu     | Ordförande | 2024-06-23 |            |
| Ann-Katrin Hjalmarsson | Ledamot    | 2024-06-23 |            |
| Enkhnarar Gantumur     | Ledamot    | 2022-06-15 |            |
| Naim Masumi            | Ledamot    | 2024-10-14 |            |
| Harun Mujakovic        | Ledamot    | 2024-10-14 |            |
| Haris Shahid           | Ledamot    | 2023-06-30 |            |

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Larsson, Marketta Mc Neese, Enkhnarar Gantumur, Harun Mujakovic, Haris Shahid och Abdurrahim Hamurcu.

Revisorer har varit: Markku Sirviö och Aysel Urgun valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Sven Anders Karlsson (sammankallande), Walter Hilpertshauser samt Thomas Bergström, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar varav 1 med fullmakt. Extra stämma hölls 2024-09-17.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har from 2024-09-01 höjts med 6%.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-06.

En hyreshöjning har beslutats från 2024-01-01 för Lgh 1013 med 7%, Lgh 1665 med 4%, Lgh 1187 med 12%, Lgh 1364

med 4%.

### Förvaltningsavtal

Styrelsen har sedan 2025-01-01 tecknat nya förvaltningsavtal med Fastighetsägarna.

Avtalen löper tom 2028-12-31. Avtalet omfattar ekonomi, fastighetsservice, markskötsel, tvättstugeservice, drift & energi samt en kundansvarig förvaltare på heltid.

Nya avtal tecknades med HSB om fastighetsanalys och underhållsplanering, Låneförvaltning och verksamhetsanalys med löptid fram till 2026-12-31.

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

| Årtal | Åtgärd                                                                                                                                                                                   |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2017  | Byte till LED-belysning i alla trapphus                                                                                                                                                  |
| 2018  | Ny ventilationsutrustning till alla adresser Elinsborgsbacken 18-44                                                                                                                      |
| 2019  | Upprustning av lekplatser med bland annat nya lekredskap                                                                                                                                 |
| 2019  | Utbyte av belysning i garage samt byte av kameror och servrar                                                                                                                            |
| 2019  | Skyddsrumsbesiktningar av MSB och åtgärder av anmärkningar                                                                                                                               |
| 2019  | Nya luckor till sopnedkast                                                                                                                                                               |
| 2020  | Ny ventilationsutrustning till alla adresser Skäftegebacken 8-40 och 3-25                                                                                                                |
| 2022  | Ny värmeväxlare till undercentralen på Elinsborgsbacken                                                                                                                                  |
| 2022  | Nya fläktar i varmgaragen på Skäftegebacken                                                                                                                                              |
| 2022  | OVK Elinsborgsbacken 18-44                                                                                                                                                               |
| 2022  | Utredning och förändring av hushållsavfallets hantering inom föreningen och införande av matavfallsinsamling med anledning av nya kommunala regler from 2024                             |
| 2023  | Avstängningsventiler för kallvatten har bytts ut på Skäftegebacken 28, Skäftegebacken 25 och Mellengebacken 16                                                                           |
| 2023  | Godkänd OVK Vissingebacken 3–15, godkänd OVK Skäftegebacken 9–13, godkänd OVK på Skäftegebacken 3–7                                                                                      |
| 2023  | Åtgärdat ljudproblem från ventilation på Skäftegebacken 3-7                                                                                                                              |
| 2023  | Uppgradering av Tele2 kabelnät och uttag i föreningen Injustering av värmesystem                                                                                                         |
| 2023  | BigBelly soptunnor                                                                                                                                                                       |
| 2023  | Laddboxar i de två varmgaragen samt uteparkeringen på Mellengebacken installerade                                                                                                        |
| 2024  | OVK Elinsborgsbacken 18–44 Mellengebacken, Skäftegebacken. Pågå till och med 2025.                                                                                                       |
| 2024  | Byte av inkommande vattenventiler, Skäftegebacken, Elinsborgsbacken samt Mellengebacken.                                                                                                 |
| 2024  | Laddboxar på Elinsborgsbackens uteparkering.                                                                                                                                             |
| 2024  | Beställt tre nya undercentraler installeras 2024.                                                                                                                                        |
| 2024  | Beställt nytt styr och reglersystem till alla ventilationsfläktar och undercentraler som har installerats. Utfört uppgradering av ventilation till husen på Skäftegebacken 14, 24 och 34 |

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

| Årtal     | Åtgärd                                                                                         |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025      | Tvättning och om fogning av fasader                                                            |
| 2026      | Byte av belysningsstolpar och tvättutrustning                                                  |
| 2027      | Stamspolning, övervakningssystem och omläggning av asfalt                                      |
| 2028-2029 | Hissprojekt                                                                                    |
| 2030      | Stambyte, byte elstigar, byte fönster och balkongdörrar                                        |
| 2025      | Takrenovering                                                                                  |
| 2025      | Grovsoprum EB                                                                                  |
| 2025      | Moloker SB, MB, VB                                                                             |
| 2025      | Nödtelefoner hissar                                                                            |
| 2025      | Aptus Gammal centralplattform från 90 talet samt passagesystem behöver bytas                   |
| 2025      | OVK Elinsborgsbacken 18–44 MB, VB, SB. Pågår till och med 2025                                 |
| 2025      | Omförhandlat ny leverantör för laddstolpar. Chargenode uppsagt och Elaway vald för bättre pris |
| 2025      | BigBelly soptunnor                                                                             |
| 2025      | Byte av inkommande vattenventil på VB                                                          |

#### Pågående och framtida underhåll och investeringar

Styrelsens ansvar är att det finns en struktur för nödvändiga planerade underhåll och investeringar för att hålla föreningens fastigheter i gott skick. Framtagandet av denna struktur sker i samarbete med förvaltningen.

Målsättningen är att denna planering ska vara långsiktig.

För närvarande pågår en genomgång av tidigare planering, bland annat med fokus på prioriteringar utifrån tekniska behov och förutsättningar samt ekonomiska förutsättningar.

Underhållsplan för planerat underhåll under längre tid finns upprättad. Planen ligger till grund för stadgeenliga underhållsbesiktningar och avsättning av ekonomiska medel till föreningens underhållsfond för framtida underhåll.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 40 bostadsrätter överlåts och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 827 och under året har det tillkommit 44 och avgått 45 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 826.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 194    | 178    | 115    | 170    | 221    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 182  | 1 210  | 1 237  | 1 265  | 1 293  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 1 220  | 1 250  | 1 276  | 1 275  | 1 334  |
| Räntekänslighet, %                     | 1      | 1      | 2      | 2      | 2      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 373    | 364    | 322    | 290    | 240    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 974    | 928    | 850    | 833    | 833    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 90     | 88     | 91     | 91     | 92     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 050  | 1 022  | 907    | 884    | 879    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 54 329 | 51 678 | 46 850 | 46 086 | 46 363 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 645    | 497    | 0      | 3 525  | 5 249  |
| Soliditet, %                           | 63     | 63     | 62     | 62     | 61     |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta med i beräkning.**

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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 5 912 800                  | 0                                                                      | 0                         | 5 912 800                  |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 3 429 200                  | 0                                                                      | 0                         | 3 429 200                  |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 30 144 527                 | 0                                                                      | -1 167 315                | 28 977 212                 |
| Underhållsfond, kr                    | 60 978 202                 | 0                                                                      | -657 048                  | 60 321 154                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>100 464 729</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-1 824 363</b>         | <b>98 640 366</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 26 982 716                 | 496 761                                                                | 1 824 363                 | 29 303 840                 |
| Årets resultat, kr                    | 496 761                    | -496 761                                                               | 645 192                   | 645 192                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>27 479 477</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>2 469 555</b>          | <b>29 949 032</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>127 944 206</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>645 192</b>            | <b>128 589 398</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 850 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 507 048 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 27 479 477        |
| Årets resultat, kr                                  | 645 192           |
| Förändrings uppskrivningsfond                       | 1 167 315         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>29 291 984</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr   | -3 850 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 4 507 048         |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>    | <b>29 949 032</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 54 328 881               | 51 678 037               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 1 073 557                | 2 224 308                |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>55 402 438</b>        | <b>53 902 345</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -46 520 152              | -46 370 662              |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -1 782 471               | -1 241 981               |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -615 095                 | -495 362                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -5 077 845               | -4 897 838               |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-53 995 564</b>       | <b>-53 005 843</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>1 406 875</b>         | <b>896 502</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 175 362                  | 80 818                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -937 045                 | -480 560                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-761 683</b>          | <b>-399 741</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>645 192</b>           | <b>496 761</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>645 192</b>           | <b>496 761</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>645 192</b>           | <b>496 761</b>           |

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |        |                    |                    |
|----------------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                                       | Not 9  | 180 775 620        | 145 911 210        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 | Not 10 | 540 620            | 800 385            |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 11 | 2 092 564          | 38 852 682         |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |        | <b>183 408 804</b> | <b>185 564 277</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                 |        |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                   | Not 12 | 500                | 500                |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>           |        | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |        | <b>183 409 304</b> | <b>185 564 777</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                    |                    |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                    |                    |
| Kundfordringar                               |        | 292 680            | 123 422            |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 13 | 13 622 254         | 12 449 879         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 1 272 270          | 1 134 671          |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>15 187 204</b>  | <b>13 707 972</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                    |                    |
| Kassa och bank                               | Not 15 | 4 235 785          | 4 105 544          |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>4 235 785</b>   | <b>4 105 544</b>   |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>19 422 989</b>  | <b>17 813 516</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>202 832 293</b> | <b>203 378 292</b> |

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                  |  |                    |                    |
|----------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>       |  |                    |                    |
| Medlemsinsatser                  |  | 9 342 000          | 9 342 000          |
| Uppskrivningsfond                |  | 28 977 212         | 30 144 527         |
| Fond för yttre underhåll         |  | 60 321 154         | 60 978 202         |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> |  | <b>98 640 366</b>  | <b>100 464 729</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>        |  |                    |                    |
| Balanserat resultat              |  | 29 303 840         | 26 982 716         |
| Årets resultat                   |  | 645 192            | 496 761            |
| <i>Summa Fritt eget kapital</i>  |  | <b>29 949 032</b>  | <b>27 479 477</b>  |
| <b>Summa Eget kapital</b>        |  | <b>128 589 398</b> | <b>127 944 206</b> |

Skulder

|                                                 |        |                    |                    |
|-------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |        |                    |                    |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 62 323 553         | 63 823 553         |
| Leverantörsskulder                              |        | 3 533 385          | 2 567 648          |
| Skatteskulder                                   |        | 127 994            | 114 866            |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 17 | 750 553            | 1 072 955          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 18 | 7 507 411          | 7 855 064          |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               |        | <b>74 242 895</b>  | <b>75 434 086</b>  |
| <b>Summa Skulder</b>                            |        | <b>74 242 895</b>  | <b>75 434 086</b>  |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           |        | <b>202 832 293</b> | <b>203 378 292</b> |



| KASSAFLÖDESANALYS                                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                              | 1 406 875                | 896 502                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                | 5 077 845                | 4 897 838                |
| Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                    | 5 077 845                | 4 897 838                |
| Erhållen ränta                                                               | 175 362                  | 80 818                   |
| Erlagd ränta                                                                 | -944 571                 | -480 622                 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 5 715 511                | 5 394 537                |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -367 134                 | 401 959                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | 316 335                  | -99 879                  |
| Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                          | -50 799                  | 302 080                  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 5 664 712                | 5 696 617                |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                        | -2 922 373               | -4 785 783               |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten                               | -2 922 373               | -4 785 783               |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -1 500 000               | -1 500 000               |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -1 500 000               | -1 500 000               |
| Årets kassaflöde                                                             | 1 242 340                | -589 166                 |
| Likvida medel vid årets början                                               | 16 290 717               | 16 879 883               |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 17 533 056               | 16 290 717               |

**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 | 53 426 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<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 49 738 148               | 47 395 596               |
|       | Hyror bostäder                                  | 342 192                  | 320 928                  |
|       | Hyror lokaler                                   | 1 261 763                | 1 316 196                |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 2 304 464                | 2 248 093                |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                       | 51 084                   | 63 369                   |
|       | Hyror övrigt                                    | 49 082                   | 47 872                   |
|       | Övriga primära intäkter                         | 819 259                  | 633 666                  |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>54 565 992</b>        | <b>52 025 720</b>        |
|       | Avgiftsbortfall                                 | -42                      | -37 990                  |
|       | Hyresbortfall                                   | -237 069                 | -309 693                 |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-237 111</b>          | <b>-347 683</b>          |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>54 328 881</b>        | <b>51 678 037</b>        |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                         | 877 015                  | 379 681                  |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 196 542                  | 1 844 627                |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>1 073 557</b>         | <b>2 224 308</b>         |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -4 881 772               | -4 753 172               |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -725 688                 | -426 022                 |
|       | Reparationer                                    | -4 211 715               | -4 512 938               |
|       | Planerat underhåll                              | -4 507 048               | -3 975 118               |
|       | Försäkringsskador                               | -2 370 746               | -3 578 991               |
|       | EI                                              | -6 493 884               | -9 228 939               |
|       | Uppvärmning                                     | -9 541 273               | -6 979 299               |
|       | Vatten                                          | -3 656 645               | -2 984 515               |
|       | Sophämtning                                     | -2 201 092               | -1 931 504               |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -2 353 862               | -2 276 518               |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -794 079                 | -254 308                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -1 349 260               | -1 321 544               |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -1 854 920               | -2 375 004               |
|       | Tomträttsavgäld                                 | -1 568 300               | -1 764 166               |
|       | Övriga driftkostnader                           | -9 866                   | -8 625                   |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-46 520 152</b>       | <b>-46 370 662</b>       |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                               |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                         | -156 074                 | -225 924                 |
|       | Administrationskostnader                                      | -486 100                 | -386 925                 |
|       | Extern revision                                               | -45 000                  | -42 500                  |
|       | Konsultkostnader                                              | -241 138                 | -48 181                  |
|       | Medlemsavgifter                                               | -75 000                  | -74 000                  |
|       | Föreningsverksamhet                                           | -25 840                  | -7 374                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                  | -753 319                 | -457 077                 |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                         | <b>-1 782 471</b>        | <b>-1 241 981</b>        |
| Not 6 | Personalkostnader                                             | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                      |                          |                          |
|       | Revisionsarvode                                               | -28 650                  | -24 150                  |
|       | Övriga arvoden                                                | -479 647                 | -395 614                 |
|       | Sociala avgifter                                              | -106 798                 | -75 598                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                | <b>-615 095</b>          | <b>-495 362</b>          |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 42 043                   | 35 255                   |
|       | Ränteintäkter placeringar                                     | 0                        | 3 500                    |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 133 319                  | 42 063                   |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>175 362</b>           | <b>80 818</b>            |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -932 604                 | -479 169                 |
|       | Övriga räntekostnader                                         | -4 441                   | -1 390                   |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-937 045</b>          | <b>-480 560</b>          |

| Not 9  | Byggnader och mark                                                    | 2024-12-31          | 2023-12-31          |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                     |                     |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 264 435 967         | 262 497 941         |
|        | Årets investeringar                                                   | 39 682 491          | 1 938 026           |
|        | <b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                          | <b>304 118 458</b>  | <b>264 435 967</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                     |                     |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -118 524 757        | -113 886 685        |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -4 818 081          | -4 638 073          |
|        | <b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>                               | <b>-123 342 838</b> | <b>-118 524 757</b> |
|        | <b>Utgående redovisat värde</b>                                       | <b>180 775 620</b>  | <b>145 911 210</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2024-12-31</i>   | <i>2023-12-31</i>   |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 487 000 000         | 487 000 000         |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 14 653 000          | 14 653 000          |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 166 000 000         | 166 000 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 10 085 000          | 10 085 000          |
|        | <b>Summa</b>                                                          | <b>677 738 000</b>  | <b>677 738 000</b>  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2024-12-31</i>   | <i>2023-12-31</i>   |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 99 723 600          | 99 723 600          |
|        | Varav i eget förvar                                                   | -1 000 000          | -1 000 000          |
|        | <b>Ställda säkerheter</b>                                             | <b>98 723 600</b>   | <b>98 723 600</b>   |
| Not 10 | Maskiner och andra tekniska anläggningar                              | 2024-12-31          | 2023-12-31          |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                     |                     |
|        | Ingående anskaffningsvärde                                            | 5 900 875           | 5 900 875           |
|        | <b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                          | <b>5 900 875</b>    | <b>5 900 875</b>    |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                     |                     |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -5 100 491          | -4 840 726          |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -259 764            | -259 765            |
|        | <b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>                               | <b>-5 360 255</b>   | <b>-5 100 491</b>   |
|        | <b>Utgående redovisat värde</b>                                       | <b>540 620</b>      | <b>800 385</b>      |
| Not 11 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2024-12-31          | 2023-12-31          |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                     |                     |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 38 852 682          | 36 004 925          |
|        | Årets investeringar                                                   | 2 922 373           | 4 785 783           |
|        | Omklassificering till byggnad                                         | -39 682 491         | -1 938 026          |
|        | <b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b> | <b>2 092 564</b>    | <b>38 852 682</b>   |

| Not 12 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------|------------|------------|
|--------|----------------------------------------|------------|------------|

*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andel i HSB

500

500

*Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav*

500

500

| Not 13 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
|--------|--------------------------------|------------|------------|

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB \*

13 297 271

12 185 173

Övriga fordringar

324 983

264 706

*Summa Övriga fordringar*

13 622 254

12 449 879

\* varav 5 757 743 kr hos Fastighetsägarna.

| Not 14 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 272 270

1 134 671

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

1 272 270

1 134 671

| Not 15 | Kassa och bank | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|
|--------|----------------|------------|------------|

*Kassa och bank*

Kassa

7 432

7 432

Nordea

1 038

1 019

SBAB

4 227 315

4 097 093

*Summa Kassa och bank*

4 235 785

4 105 544

| Not 16 | Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
|--------|-------------------------------------------------|------------|

*Låneinstitut*

*Räntesats*

*Konv. datum*

*Belopp*

*Nästa års  
amortering*

SEB

3,12%

2025-09-28

11 698 553

0

SEB

3,12%

2025-09-28

50 625 000

1 500 000

62 323 553

1 500 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

62 323 553

Kortfristig del

62 323 553

| Not 17 | Övriga kortfristiga skulder                               | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Övriga skulder</i>                                     |                  |                  |
|        | Depositioner                                              | -32 235          | -32 235          |
|        | Momsskuld                                                 | 84 886           | 223 741          |
|        | Inre fond                                                 | 668 590          | 680 857          |
|        | Övriga kortfristiga skulder                               | 29 312           | 200 592          |
|        | <i>Summa Övriga skulder</i>                               | <b>750 553</b>   | <b>1 072 955</b> |
| Not 18 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 3 757 395        | 4 220 149        |
|        | Övriga förutbetalda intäkter                              | 0                | 3 632 291        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | -4 902           | 2 624            |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 3 754 918        | 0                |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>7 507 411</b> | <b>7 855 064</b> |

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 Bostadsrättsföreningen Päronet nr 7 i Stockholm, org.nr. 702001-7344

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Päronet nr 7 i Stockholm 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 från Kungsbron Borevision AB 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. Risker 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.

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Bostadsrättsföreningen Pärnet nr 7 i Stockholm 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Markku Sirviö  
Av föreningen vald revisor

Aysel Urgun  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Pärnet nr 7 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ABDURRAHIM HAMURCU**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 23:51:03



**NAIM MASUMI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 07:36:50



**ANN-KATRIN HJALMARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-31 kl. 15:44:07



**ENKHNARAN GANTUMUR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 09:35:58



**HARUN MUJAKOVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 09:12:58



**HARIS SHAHID**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 22:17:39



**ISABELLA CANOW**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 09:29:55



**MARKKU SIRVIO**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 21:26:10



**AYSEL URGUN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 23:57:30



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-06-06 kl. 10:19:39



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Pärnet nr 7 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARKKU SIRVIO**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 21:17:50



**AYSEL URGUN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-06-05 kl. 17:03:25



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-06-06 kl. 10:21:53



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.