



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Pärnholmen i Västervik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Pärnholmen i Västervik med säte i Västervik org.nr. 733600-0802 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 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västervik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pärnholmen 1		1950 och 1951
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	förråd	40
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 033
2	lokaler (hyresrätt)	90
62	p-platser	0
Totalt 153 objekt		5 163

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 45 st 2 rok, 21 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Krister Samuelsson	Ordförande	2023-02-20	
Heikki Ollila	Ledamot	2024-06-14	
Albina Imsirovic	Ledamot	2022-06-20	
Linda Karlsson	Ledamot, utsedd av HSB Sydost	2017-04-01	
Åsa Palm	Ledamot	2023-02-20	
Daniela Doneska	Ledamot	2019-06-03	
William Sjöholm	Ledamot	2023-02-20	2024-06-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Åsa Palm, Heikki Ollila samt Daniela Doneska.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Krister Samuelsson, Heikki Ollila, Daniela Doneska.

Revisorer har varit: Andreas Hess med Philip Löfgren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Bosse Eriksson (ordförande) och Thomas Skepp, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9%.

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 2024-06-12.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1999	Byte stående stammar
2006	Fönsterbyte
2009	Utemiljö
2015	Dränering runt husen, byte av liggande stammar samt iordningställande av utemiljö.
2016	Föreningslokal för uthyrning iordningställdes.
2019	Energideklaration
2022	Takbyte
2021-2023	Ny ventilation
2023-2024	IMD-EL

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

Årtal	Åtgärd
2026	Låssystem, byte cylinder och kista
2027	Tvättmaskiner

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och under året har det tillkommit 12 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 96.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	206	103	23	48	73
Skuldsättning, kr/kvm	2 905	3 018	3 134	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 980	3 096	3 215	2 031	951
Räntekänslighet, %	4	4	5	4	2
Energikostnad, kr/kvm	305	305	284	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	852	756	623	570	547
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	94	96	97	98
Totala intäkter, kr/kvm	915	787	629	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 446	3 957	3 249	2 949	2 809
Resultat efter finansiella poster, tkr	582	-61	-395	39	167
Soliditet, %	16	13	13	20	33

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.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	108 180	0	0	108 180
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 433 473	0	79 400	1 512 873
S:a bundet eget kapital, kr	1 541 653	0	79 400	1 621 053
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 072 947	-60 954	-79 400	932 594
Årets resultat, kr	-60 954	60 954	581 646	581 646
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 011 993	0	502 246	1 514 240
S:a eget kapital, kr	2 553 646	0	581 646	3 135 293

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 247 000 kr samt ianspråktagande skett med 167 600 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 011 994
Årets resultat, kr	581 646
Reservation till underhållsfond, kr	-247 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	167 600
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 514 240

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 514 240

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 446 135	3 956 826
Övriga rörelseintäkter	Not 3	280 000	107 034
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 726 135	4 063 860
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 663 927	-2 700 489
Underhåll enligt plan	Not 5	-167 600	-117 171
Övriga externa kostnader	Not 6	-296 585	-305 119
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-114 552	-119 530
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-596 753	-581 728
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-21 780
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 839 417	-3 845 817
RÖRELSERESULTAT		886 718	218 043
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		580	862
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 651	-279 859
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-305 071	-278 997
ÅRETS RESULTAT		581 646	-60 954

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	17 892 214	18 188 467
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	183 750
Summa materiella anläggningstillgångar		17 892 214	18 372 217
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 892 714	18 372 717
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		1 039 359	809 811
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	75 258	55 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	290 391	282 485
Summa kortfristiga fordringar		1 405 008	1 148 283
Summa omsättningstillgångar		1 405 008	1 148 283
SUMMA TILLGÅNGAR		19 297 722	19 521 000

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	108 180	108 180
Fond för yttre underhåll	1 512 873	1 433 473
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 621 053	1 541 653
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	932 594	1 072 947
Årets resultat	581 646	-60 954
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 514 240	1 011 994
Summa eget kapital	3 135 293	2 553 647
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 8 323 957	12 264 375
<i>Summa långfristiga skulder</i>	8 323 957	12 264 375
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	6 673 750	3 317 832
Medlemmarnas inre fond	Not 16 360 090	384 236
Leverantörsskulder	211 092	445 279
Aktuell skatteskuld	Not 17 8 697	8 328
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 1 339	1 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 583 503	545 964
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	7 838 472	4 702 978
Summa skulder	16 162 429	16 967 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 297 722	19 521 000

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	886 718	218 043
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	596 753	581 728
	<u>1 483 471</u>	<u>799 771</u>
Erhållen ränta	580	862
Erlagd ränta	-305 732	-280 758
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 178 318</u>	<u>519 875</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 177	-93 350
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-220 343	-101 548
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>930 798</u>	<u>324 977</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-116 750	-691 970
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-116 750</u>	<u>-691 970</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-584 500	-597 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-584 500</u>	<u>-597 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	229 548	-963 993
Likvida medel vid årets början	809 811	1 773 803
Likvida medel vid årets slut	<u>1 039 358</u>	<u>809 811</u>
	<u>229 548</u>	<u>-963 993</u>

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:	15 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 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	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 938 040	3 612 888
Årsavgift el	141 318	0
Årsavgift TV/bredband	208 008	190 674
Hysesintäkt garage och bilplatser	112 875	111 250
Hysesintäkt övrigt	17 750	21 750
Konsumtionsavgift el	6 097	231
Övriga intäkter i verksamheten	50	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 298	12 104
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	16 573	7 929
Övriga primära intäkter och ersättningar	126	0
	4 446 135	3 956 826

I Årsavgift ingår värme, vatten, tv/bredband samt el som debiteras efter förbrukning(mars-dec).

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	0	107 034
Övrigt - ersättning från projekt ny ventilation.	280 000	0
	280 000	107 034

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-31 860	-102 969
El	-344 815	-417 406
Uppvärmning	-952 362	-888 810
Vatten	-277 481	-267 688
Renhållning	-100 204	-135 224
TV, bredband, iptelefoni	-211 736	-177 169
Obligatoriska besiktningar	-5 476	-1 581
Serviceavtal	-7 100	-6 818
Förvaltningskostnader	-534 182	-522 358
Försäkringar	-60 474	-62 871
Fastighetsskatt	-112 200	-112 200
Övriga driftskostnader	-26 037	-5 395
	-2 663 927	-2 700 489

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-33 421
Underhåll installationer	-167 600	0
Underhåll övrigt	0	-83 750
	-167 600	-117 171

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 575	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-217 128	-211 813
Kostnader överlåtelse och panter	-15 921	-7 089
Föreningsverksamhet	0	-643
Kontorsutrustning och -material	0	-398
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 788	-1 563
Konsulter	-694	-19 991
Förbrukningsinventarier	-3 955	-11 205
Medlemsavgifter HSB	-38 920	-35 632
Stämma och styrelse	-3 604	-5 284
	-296 585	-305 119

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-44 425	-49 925
Vicevärdsarvode	-39 996	-39 996
Övriga arvoden	-2 500	-1 000
Övriga personalkostnader	-7 625	-7 100
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-17 506	-19 009
	-114 552	-119 530

Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-573 603	-558 578
Markanläggningar	-23 150	-23 150
	-596 753	-581 728

Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Restvärdesavskrivning byggnad	0	-21 780
	0	-21 780

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2079

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

33 095 368

27 742 677

Årets försäljning, utrangering byggnad

0

-127 137

Årets investering byggnader, anläggning för gemensamhets el

300 500

5 479 828

Ingående anskaffningsvärde mark

66 288

66 288

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

670 590

670 590

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**34 132 746****33 832 246****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-15 019 489

-14 566 268

Årets försäljning, utrangering byggnad

0

105 357

Årets avskrivningar byggnader

-573 603

-558 578

Ingående avskrivningar markanläggningar

-624 290

-601 140

Årets avskrivningar markanläggningar

-23 150

-23 150

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-16 240 532****-15 643 779****Utgående redovisat värde****17 892 214****18 188 467**

Redovisade värden byggnader

17 802 776

18 075 879

Redovisade värden mark

66 288

66 288

Redovisade värden markanläggningar

23 150

46 300

Fastighetsbeteckning: Pärnholmen 1**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1960

28 000 000

9 400 000

37 400 000

37 400 000

28 000 000**9 400 000****37 400 000****37 400 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

16 700 600

16 700 600

varav i eget förvar

Inga

Inga

Summa ställda säkerheter**16 700 600****16 700 600**

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar

183 750

4 949 828

Årets Investering

116 750

713 750

Omklassificering till Byggnader och mark

-300 500

-5 479 828

Utgående värde pågående nyanläggningar

0**183 750**

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

133

48 912

Övriga kortfristiga fordringar

75 125

7 075

75 258**55 987****Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

69 833

67 281

Förutbetalad kabel-TV och bredband

51 751

52 001

Förutbetalad fastighetsskötsel

128 886

123 823

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

39 921

39 380

290 391**282 485****Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,26%	2025-01-30	1 281 250	40 000
Stadshypotek AB		1,08%	2025-03-30	4 930 000	232 000
Stadshypotek AB		2,60%	2026-03-30	6 053 125	162 500
Stadshypotek AB		3,62%	2027-06-30	2 533 332	100 000
Stadshypotek AB		3,22%	2025-09-30	200 000	50 000
				14 997 707	584 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

8 323 957

Nästa års amortering av långfristig skuld

262 500

Lån som ska konverteras inom ett år

6 411 250

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

6 673 750

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,17%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 338 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

12 075 207

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

384 236

441 769

Uttag

-24 146

-57 533

360 090**384 236****Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

8 697

8 328

8 697**8 328****Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

999

999

Arbetsgivaravgifter

340

340

1 339**1 339**

	2024-12-31	2023-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	191 613	187 069
Upplupna räntekostnader	2 601	2 682
Upplupen revision	13 000	11 300
Upplupen fastighetsförvaltning	0	17 903
Förutbetalda årsavgifter och hyror	375 151	327 010
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 138	0
	583 503	545 964

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Albina Imsirovic	 Daniela Doneska	 Heikki Ollila
..... Krister Samuelsson	 Linda Karlsson	 Åsa Palm

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

Andreas Hess Revisor vald av föreningsstämman	Morgan Nilsson BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	--

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pärnholmen i Västervik, org.nr. 733600-0802

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pärnholmen i Västervik för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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 Pärnholmen i Västervik för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Västervik

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andreas Hess
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

KRISTER SAMUELSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 23:03:00



ALBINA IMSIROVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 17:55:23



HEIKKI OLLILA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 17:57:06



DANIELA DONESKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 18:37:46



LINDA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 09:36:21



ÅSA PALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 19:25:14



ANDREAS HESS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 09:36:28



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 15:09:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANDREAS HESS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 09:38:21



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 15:05:24



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.