



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Pärnet | Söderhamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Päronet I Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr. 786000-0368 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Söderhamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Apeln 2	1952-01-01	1952
Melonen 6	1952-01-01	1952

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m²
4	lokaler (hyresrätt)	414
11	p-platser	0
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 586

Totalt 57 objekt3 000

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 21 st 2 rok, 16 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Apeln 1	Samfällighet	717923-1175	35 / 100	Utfart, Parkeringsyta med motorvärmare, Gång-och cykelväg, Garage-och carportbyggnad

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Stefan Johansson	Ordförande	
Jahn Edh	Ledamot	
Urban Tjernberg	Ledamot	2024-06-13
Eva Hellström	Ledamot	
Lars Svensson	Ledamot	
Calle Cedermark	Ledamot	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Svensson, Eva Hellström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stefan Johansson, Eva Hellström, Calle Cedermark, Lars Svensson.

Revisorer har varit: Håkan Persson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.
På stämman togs det andra beslutet om att ändra stadgarna till Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8,5%.

Inför år 2025 tog styrelsen beslut om oförändrade årsavgifter.

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 2024-05-15, varvid planen uppdaterades.



De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Komplettering ytterbelysning Melonen 6. Ny reglerutrustning värmecentral Apeln 2. Byte av inkommande el till fastigheten Apeln 2.
2021	Målning av carport Melonen 6. Byte av VVc-ledning Melonen 6. Byte av inkommande el till fastigheten Melonen 6.
2022	Målning av fönster Apeln 2. Påbörjat balkongprojekt via Balco.
2023	Ny entrédörr lokal 9004 (fd Söderhamns Catering). Målning av fönster Melonen 6. Byte av Balkonger. Utförande OVK. Stödmur vid parkering (Apeln) samt asfaltering vid parkeringar (Apeln och Melonen).
2024	Färdigställande av markarbeten (inkl räcke vid parkering) efter balkongbytet. Stamspolning. Uppgradering kommunikationsutrustning för el och porttelefoner. Reparation av tak/byte av pannor vid Apeln. Påbörjat åtgärder i skyddsrum Melonen.

Föreningen planerar följande underhåll och åtgärder de närmaste 5 åren:

2025. Målning källarnedgångar och källarfönster samt tak vid fd Cateringlokalen. Byte av dörr till cykelförråd. Färdigställande av skyddsrum Melonen. Översyn av cirkulationspump för värme på Melonen, vid behov byte. Översyn av golv och väggar i tvättstuga vid Melonen, vid behov målning. Garantireparation stödmuren vid Apeln. Översyn källaravlopp, vid behov relining. 2års-Garantibesiktning Balkonger.

2026. Översyn av fasad, hänggrännor, tak vid Melonen. Översyn väggar källare, vid behov målning. Översyn torkskåp Melonen och centrifuger Apeln, vid behov byte. Målning sopluckor Melonen. Översyn entrépartier Melonen.

2027. Översyn tvättmaskiner, torktumlare, torkutrustning. Vid behov byte. Översyn av värmereglering och värmeväxlare.

2028. Översyn resterande tvättmaskiner Melonen. Översyn väggar i tvättstuga Apeln, vid behov målning. 5års-Garantibesiktning Balkonger.

2029. OVK-Besiktning. Översyn markytor (asfalt). Målning sockel, stuprör, vindskivor, räcken Apeln. Översyn fönsterbleck Melonen, vid behov byte.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	276	111	116	171	218
Skuldsättning, kr/kvm	4 801	4 908	2 840	1 225	1 277
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 569	5 693	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	4	2	2
Energikostnad, kr/kvm	237	229	224	242	218
Årsavgifter, kr/kvm	1 176	991	740	740	740
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 050	880	744	765	767
Nettoomsättning, tkr	3 140	2 638	2 231	2 295	2 300
Resultat efter finansiella poster, tkr	370	-156	69	195	319
Soliditet, %	27	25	37	55	52

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 139 872	2 637 579
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 381	1 086
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 149 252	2 638 666
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 408 551	-1 554 999
Underhåll enligt plan	Not 5	-40 150	-186 920
Övriga externa kostnader	Not 6	-169 147	-175 279
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-103 299	-105 595
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-417 646	-302 366
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 138 792	-2 325 159
RÖRELSERESULTAT		1 010 460	313 507
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		18 993	26 582
Räntekostnader och liknande resultatposter		-659 163	-495 546
Övriga finansiella poster	Not 9	-560	-755
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-640 730	-469 719
ÅRETS RESULTAT		369 731	-156 213



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	18 768 786	19 186 432
Pågående nyanläggningar	Not 11	570 454	341 140
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		19 339 241	19 527 572
Summa anläggningstillgångar		19 339 241	19 527 572
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		86 616	32 030
Avräkningskonto HSB		532 464	461 873
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	10 987	1 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	127 805	118 860
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		757 873	613 881
Summa omsättningstillgångar		1 267 662	1 105 574
SUMMA TILLGÅNGAR		20 606 902	20 633 146

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	85 290	85 290	
Upplåtelseavgifter	23 195	23 195	
Fond för yttre underhåll	4 031 510	3 723 391	
Summa bundet eget kapital	4 139 995	3 831 876	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	982 635	1 446 967	
Årets resultat	369 731	-156 213	
Summa fritt eget kapital	1 352 366	1 290 754	
Summa eget kapital	5 492 361	5 122 630	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	7 837 983	14 082 605
Summa långfristiga skulder		7 837 983	14 082 605
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 564 585	640 023
Medlemmarnas inre fond	Not 16	203 097	204 222
Leverantörsskulder		91 443	104 681
Aktuell skatteskuld	Not 17	0	4 969
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	3 673	3 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	413 761	470 490
Summa kortfristiga skulder		7 276 559	1 427 911
Summa skulder		15 114 542	15 510 516
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			
	20 606 902	20 633 146	

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 010 460	313 507
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	417 646	302 366
Övriga poster	0	0
	<u>1 428 106</u>	<u>615 873</u>
Erhållen ränta	18 993	26 582
Erlagd ränta	-661 108	-492 847
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-560	-755
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>785 431</u>	<u>148 853</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-73 400	-622
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-73 969	144 415
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>638 062</u>	<u>292 645</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-229 314	-7 630 829
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-229 314</u>	<u>-7 630 829</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-320 060	6 203 685
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-320 060</u>	<u>6 203 685</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	88 688	-1 134 499
Likvida medel vid årets början	953 565	2 088 065
Likvida medel vid årets slut	<u>1 042 253</u>	<u>953 566</u>
	88 688	-1 134 499

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

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

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	7 470 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 303 592	2 123 172
Årsavgifter egna	573 984	281 376
Årsavgiftsbortfall lokaler	-6 408	0
Årsavgift el	99 187	0
Årsavgift TV/bredband	72 072	0
Hysesintäkt lokaler	55 212	55 212
Hysesintäkt garage och bilplatser	30 984	33 480
Hysesintäkt övrigt	6 000	6 000
Konsumtionsavgift el	0	85 198
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	72 072
Avsatt till inre fond	0	-23 940
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 531	1 449
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 718	3 560
	3 139 872	2 637 579

I Årsavgift ingår värme, vatten och renhållning. Kostnad för el och Tv/bredband debiteras separat av föreningen.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Andel i Samfällighetsföreningen Apeln	9 381	1 086
	9 381	1 086

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-80 625	-177 395
El	-158 235	-145 895
Uppvärmning	-431 331	-432 438
Vatten	-121 600	-109 424
Renhållning	-43 622	-39 649
TV, bredband, iptelefoni	-147 231	-163 315
Obligatoriska besiktningar	0	-48 609
Serviceavtal	-17 889	-16 595
Förvaltningskostnader	-279 705	-295 969
Försäkringar	-50 616	-44 154
Fastighetsskatt	-59 420	-59 420
Övriga driftskostnader	-18 277	-22 137
	-1 408 551	-1 554 999

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tekniskutrustning mästning IMD	-15 500	0
Underhåll fönster	-24 650	0
Underhåll målning	0	-133 795
Underhåll snörasskydd	0	-53 125
	-40 150	-186 920

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-25 125	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-107 936	-102 393
Kostnader överlåtelse och panter	-1 886	-525
Föreningsverksamhet	-4 699	-3 062
Kontorsutrustning och -material	-1 091	-589
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 200	-5 812
Konsulter	0	0
Förbrukningsinventarier	0	-799
Medlemsavgifter HSB	-20 600	-20 600
Arrende, hyra, leasing	-2 611	-25 249
	-169 147	-175 279

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

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda

Arvode till styrelsen	-49 929	-59 528
Vicevärdsarvode	-28 224	-25 980
Övriga arvoden	-1 500	-1 404
Revisionsarvode	-2 894	-2 576
Sociala avgifter	-20 752	-16 107
	<u>-103 299</u>	<u>-105 595</u>

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader

-417 646	-302 366
<u>-417 646</u>	<u>-302 366</u>

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Aviavgifter

-560	-755
<u>-560</u>	<u>-755</u>

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 137 756	13 680 759
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-442 997
Årets investering byggnader	0	11 899 994
Ingående anskaffningsvärde mark	78 600	78 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 216 356	25 216 356

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 029 924	-6 170 555
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	442 997
Årets avskrivningar byggnader	-417 646	-302 366
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 447 570	-6 029 924

Utgående redovisat värde**18 768 786****19 186 432**

Redovisade värden byggnader

18 690 186

19 107 832

Redovisade värden mark

78 600

78 600

Fastighetsbeteckning: Apeln 2 och Melonen 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1969	12 400 000	3 070 000	15 470 000	15 470 000
Lokaler	1969	810 000	491 000	1 301 000	1 301 000
		13 210 000	3 561 000	16 771 000	16 771 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning	15 041 000	15 041 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	15 041 000	15 041 000

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	341 140	4 610 305
Årets Investering	229 314	7 630 829
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-11 899 994
Utgående värde pågående nyanläggningar	570 454	341 140

Avser markarbeten och Gjutningar efter balkongprojektet som ännu inte är klart.

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	35	33
Övrig skattefordran	486	0
Övriga kortfristiga fordringar	10 466	1 086
	10 987	1 119

2024-12-31 2023-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	56 238	50 616
Förutbetald kabel-TV och bredband	17 630	15 049
Förutbetald HSB	53 937	52 186
Förutbetald fastighetsskötsel	0	208
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	801
	127 805	118 860

Not 14 BANK

Collector Bank, ränta 2,6%	507 789	489 692
	507 789	489 692

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	4,56%	2025-04-30	6 337 425	92 856
Danske Bank	4,59%	2026-11-30	7 670 143	207 160
SE-Banken Bolån	2,52%	2027-09-28	395 000	20 000
			14 402 568	320 016

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 837 983**

Nästa års amortering av långfristig skuld 227 160
 Lån som ska konverteras inom ett år 6 337 425
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **6 564 585**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,52%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 280 064
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 12 802 488
 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	204 222	216 611
Avsättning	0	23 940
Uttag	-1 125	-36 329
	203 097	204 222

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	4 969
	0	4 969

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	1 763	438
Personalens källskatt	785	722
Arbetsgivaravgifter	823	246
Övriga kortfristiga skulder	302	2 120
	3 673	3 526

2024-12-31 2023-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	34 167	32 732
Upplupna sociala avgifter	10 735	10 284
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	84 071	87 279
Upplupna räntekostnader	1 746	3 691
Upplupen revision	21 000	15 500
Upplupen fastighetsförvaltning	9 007	19 137
Förutbetalda årsavgifter och hyror	248 811	247 235
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 224	54 632
	413 761	470 490

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Calle Cedermärk.....
Eva Hellström.....
Jahn Edh.....
Lars Svensson.....
Stefan Johansson

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

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Päronet i Söderhamn, org.nr. 786000-0368

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Päronet i Söderhamn 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 Pärnet i Söderhamn 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Persson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

STEFAN JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 07:33:13



EVA HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 14:22:47



CALLE CEDERMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 08:16:38



LARS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 06:55:59



JAHN EDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 11:22:30



HÅKAN PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 07:06:22



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 09:01:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

HÅKAN PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 07:09:46



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 09:01:09



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.