

Bilden är tagen av Esoft



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Pärnet i Lund org:nr 716406-8780



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Päronet i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1981 på fastigheten Päronet 12 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Mellanvångsvägen 5-29 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	29	2 203
3	46	4 278
4	31	3 360
	106	9 841

Garage 108

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14 varvid 46 röstberättigade medlemmar var representerade.

Planerad årsstämma infaller den 2023-05-30.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Namn	Roll
Johan Lawenius	Ordförande
Jens Lindh	Styrelseledamot, vald till vice ordförande 2022-10-24
Moa Dahlman Truesdale	Sekreterare
Eva Enroth	Styrelseledamot
Lars-Åke Bengtsson	Styrelseledamot
Karin Westerman	Styrelseledamot utsedd av HSB Skåne
Helene Albertsson Strand	Vice ordförande, avgick 2022-10-02

Styrelsens sammansättning innan ordinarie föreningsstämma

Namn	Roll
Per Hellman	Ordförande
Eva Enroth	Vice ordförande
Moa Dahlman Truesdale	Sekreterare
Lars-Åke Bengtsson	Styrelseledamot
Helene Albertsson Strand	Styrelseledamot
Johan Lawenius	Styrelseledamot

Av föreningen vald revisor har varit Bertil Larsson med Per Hagberg som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Vid årets slut bestod valberedningen av Tore Torngren, Tommy Svensson, Marianne Lundwall och Rickard Dahlbom. Anna Sjöstrand Arnell avgick under året. Valberedningens sammankallande är Tore Torngren.

Anställda

Per Hellman var anställd som vicevärd från 2022-01-01 till 2022-08-31.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen AB	elavtal för elnät
Vattenfall AB	elavtal för leverans av el
Kraftring	uppvärmning med fjärrvärme
Tele2	kabel-TV
Telenor	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	energitjänst
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Kone AB	hissar
Dalby fastighetsservice	städning av gemensamma utrymmen
Björkmans	entrémattor i höglusen
Nomor	skadedjursbekämpning
Trygg-Hansa	fastighetsförsäkring, fullvärde
Bengtssons	tvättstugeutrustning
Bastec	service och optimering av värmesystem
Eways	operatör av laddstolpar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen Päronet har under året haft 40-årsjubileum.

I samband med vårens vårdag hölls en sammankomst i Järnåkraskolans matsal under kvällen.

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2022-06-07 och representanter från styrelsen deltog tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister. Mindre brister har åtgärdats under hösten. När det gällde åtgärder på fasader ansågs att ytterligare undersökningar skulle göras arbetet i samband med att en avtalad förvaltare skulle anlitas.

Under vår och tidig höst har trädbeskrining utförts.

Underhåll

Inget större underhåll har genomförts under året, däremot har underhållsplanen setts över och reviderats.

Under året har avtalet med HSB Skåne omförhandlats och nytecknats.

Bland annat för att i det dagliga arbetet övergå från att anlita en vicevärd till att ha en avtalad förvaltare.

Framtida underhåll – kort sikt (2023)

Reparation av fasader och omfogning av tegelfogar. Rensning av ventilationskanaler och reparation av ventilationsrör.

Byte av utrustning i tvättstugor sker under året och efter behov.



Framtida underhåll – lång sikt (2024-2027)

Ommålning av trapphus, samt byte av plastgolv.

Övriga väsentliga händelser

Efter att restriktionerna kring pandemin har avtagit har i stället kriget i Ukraina präglat året. För Brf Päronet medförde det att en översyn av skyddsrummet på området gjordes. Förutom att kontroll av att nödvändig utrustning finns har även skyltningen setts över.

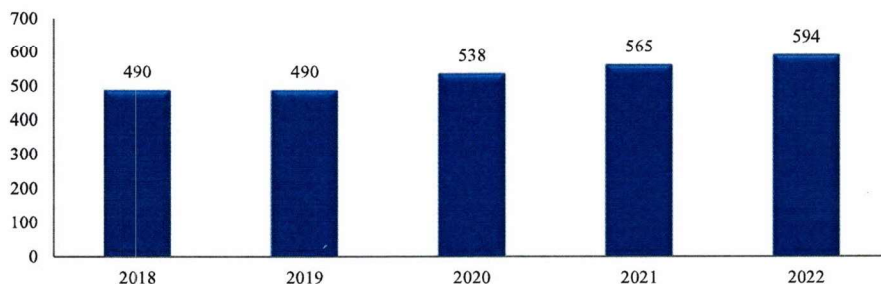
Under hösten har utomhusparkeringsplatserna återgått till sitt ursprungliga status, det innebär att samtliga är avgiftsfria.

Under året har användandet av föreningens laddstolpar gradvis ökat. Föreningen planerar att undersöka möjligheterna att installera solceller, samt även möjligheten att införa gemensam el.

Dokumentationen för det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) ska ske regelbundet och genomfördes av Johan Laweniuns och Lars-Åke Bengtsson under september. OVK genomfördes under november av Sotningsväsendet i Lund.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 594 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 6%.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 856 474 kr. Under året har föreningen amorterat 607 400 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 34 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	142
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	143

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 5 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 11 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.



Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	6 669	6 387	5 858	5 314
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 783	851	802	-426
Eget kapital, tkr	11 503	9 720	8 869	8 067
Taxeringsvärde, tkr	229 007	163 872	163 872	163 872
-varav byggnad, tkr	122 276	91 352	91 352	91 352
Soliditet, %	34%	30%	28%	25%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	594	565	538	490
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 119	2 182	2 243	2 305
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	9%	13%	13%	14%

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 919 600	0	6 117 751	831 184	851 299	9 719 834
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				851 299	-851 299	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			52 000	-52 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-44 024	44 024		0
Årets resultat					1 783 018	1 783 018
Belopp vid årets utgång	1 919 600	0	6 125 727	1 674 507	1 783 018	11 502 853

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/lanspråktagande av yttre fond	1 682 483
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-52 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	44 024
Årets resultat	1 783 018
Summa till stämmans förfogande	3 457 525

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 457 525
-------------------------	-----------



Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 668 900	6 387 385
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 680	25 522
Summa rörelseintäkter		6 679 580	6 412 907
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 532 962	-3 490 354
Underhåll enligt plan	Not 5	-44 024	-349 645
Övriga externa kostnader	Not 6	-146 546	-338 026
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-187 707	-371 666
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-711 110	-735 830
Summa rörelsekostnader		-4 622 349	-5 285 521
Rörelseresultat		2 057 231	1 127 386
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 269	2 505
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 482	-278 592
Summa finansiella poster		-274 213	-276 087
Årets resultat		1 783 018	851 299



Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	28 109 135	28 820 245
Summa materiella anläggningstillgångar		28 109 135	28 820 245
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		28 109 635	28 820 745
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 608	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	97 231	99 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	241 610	198 954
Summa kortfristiga fordringar		345 449	298 602
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		7 081	0
Bank	Not 13	5 028 419	3 351 075
Summa kassa och bank		5 035 500	3 351 075
Summa omsättningstillgångar		5 380 949	3 649 677
Summa tillgångar		33 490 584	32 470 422



**Balansräkning** 2022-12-31 2021-12-31**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	1 919 600	1 919 600
Fond för yttre underhåll	6 125 727	6 117 751
Summa bundet eget kapital	8 045 327	8 037 351

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 674 507	831 184
Årets resultat	1 783 018	851 299
Summa fritt eget kapital	3 457 525	1 682 483

Summa eget kapital**11 502 853** **9 719 834****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	15 849 074	18 144 312
Summa långfristiga skulder		15 849 074	18 144 312

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 007 400	3 319 562
Medlemmarnas inre fond	Not 15	119 401	123 045
Leverantörsskulder		227 434	442 886
Aktuell skatteskuld	Not 16	18 030	16 719
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	10 326	9 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	756 067	694 525
Summa kortfristiga skulder		6 138 658	4 606 276

Summa skulder**21 987 732** **22 750 588****Summa eget kapital och skulder****33 490 584** **32 470 422**

Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	2 057 231	1 127 386
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	711 110	735 830
	2 768 341	1 863 216
Erhållen ränta	6 269	2 505
Erlagd ränta	-280 406	-278 795
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 494 204	1 586 926
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 847	-60 919
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 532 306	3 446 726
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 979 663	4 972 733
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 295 238	-3 926 962
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 295 238	-3 926 962
Årets kassaflöde	1 684 425	1 045 771
<i>Likvida medel vid årets början</i>	3 351 075	2 305 304
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	5 035 500	3 351 075
	1 684 425	1 045 771

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



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och concernredovisning (K3).

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:	10 - 120 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. Klassificering 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

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



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 841 900	5 563 620
	Hysesintäkt garage och bilplatser	813 743	797 362
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 257	26 403
		6 668 900	6 387 385
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	549
	Övrigt	10 680	24 973
		10 680	25 522
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-455 965	-454 033
	El	-203 082	-151 890
	Uppvärmning	-894 628	-943 100
	Vatten	-236 399	-224 446
	Renhållning	-206 234	-211 391
	TV, bredband, iptelefoni	-218 164	-250 485
	Serviceavtal	-99 056	-95 617
	Hissar serviceavtal & besiktning	-44 166	-21 950
	Förvaltningskostnader	-760 911	-749 487
	Försäkringar	-171 548	-158 121
	Fastighetskatt	-231 084	-222 474
	Övriga driftskostnader	-11 725	-7 361
		-3 532 962	-3 490 354
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-44 024	-45 009
	Underhåll övrigt	0	-304 636
		-44 024	-349 645
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-13 312	-12 928
	Övriga förvaltningskostnader	-16 465	-161 089
	Kostnader överlåtelse och pant	-24 177	-41 214
	Föreningsverksamhet	-3 500	0
	Kontorsutrustning och -material	-499	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 035	-2 520
	Konsulter	-31 225	-76 285
	Förbrukningsinventarier	0	-3 793
	Medlemsavgifter HSB	-32 800	-32 800
	Stämma och styrelse	-16 095	0
	Arrende, hyra, leasing	-7 438	-7 396
		-146 546	-338 026
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	1	1
	Arvode till styrelsen	-76 870	-96 930
	Vicevärdarvode	-75 460	-222 310
	Övriga arvoden	-9 053	-3 537
	Revisionsarvode	-4 160	-4 070
	Sociala avgifter	-22 164	-44 819
		-187 707	-371 666
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-711 110	-735 830
		-711 110	-735 830

Not 9 Byggnader och mark		2022-12-31	2021-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		36 715 600	36 715 600		
Ingående anskaffningsvärde mark		2 435 000	2 435 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		39 150 600	39 150 600		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-10 330 355	-9 594 525		
Årets avskrivningar byggnader		-711 110	-735 830		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-11 041 465	-10 330 355		
Utgående redovisat värde					
		28 109 135	28 820 245		
Redovisade värden byggnader		25 674 135	26 385 245		
Redovisade värden mark		2 435 000	2 435 000		
Fastighetsbeteckning:					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1981	119 000 000	103 000 000	222 000 000	157 000 000
Lokaler		3 276 000	3 731 000	7 007 000	6 782 000
		122 276 000	106 731 000	229 007 000	163 782 000
Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning				36 531 000	36 531 000
Summa ställda säkerheter				36 531 000	36 531 000
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB		500	500		
		500	500		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		48 721	50 653		
Moms		48 510	48 995		
Övriga fordringar		0	0		
		97 231	99 648		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring		196 419	171 548		
Förutbetald kabel-TV och bredband		31 800	25 452		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 391	1 954		
		241 610	198 954		
Not 13 Bank					
Sparbanken Skåne		3 684 673	2 013 544		
SBAB		837 531	837 531		
SEB		500 000	500 000		
		5 022 204	3 351 075		

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	2,42%	2026-03-28	2 712 162	67 400
SEB	0,56%	2024-04-28	3 369 312	0
SEB	1,44%	2028-03-28	1 375 000	540 000
SEB	1,51%	2023-03-28	4 400 000	0
SEB	1,12%	2025-03-28	5 400 000	0
SEB	1,22%	2024-03-28	3 600 000	0
			20 856 474	607 400

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **15 849 074**

Nästa års amortering av långfristig skuld 607 400

Lån som ska konverteras inom ett år 4 400 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 007 400**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,37%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 429 600

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 17 819 474

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	123 045	161 189
Uttag	-3 644	-38 144
	119 401	123 045

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	18 030	16 719
	18 030	16 719

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	0	3 104
Arbetsgivaravgifter	0	1 055
Övriga kortfristiga skulder	10 326	5 380
	10 326	9 539



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Pärnet i Lund

Org nr 716406-8780

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	171 601	169 660
Upplupna räntekostnader	2 626	2 550
Upplupen revision	10 709	10 397
Förutbetalda årsavgifter och hyror	569 110	510 426
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 021	1 492
	756 067	694 525

Lund


17, 4

2023

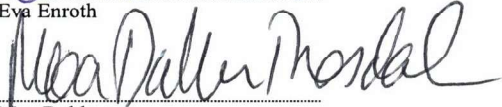

Johan Larwenius


Jens Lindh


Eva Enroth


Karin Westerman


Lars-Ake Bengtsson


Moa Dahlman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-4-29


Bertil Larsson

Revisor vald av föreningsstämman


Camilla Baklund

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Päronet i Lund för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Revisorenas 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 BoRevision 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 uppvisar, 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Påronet i Lund för räkenskapsåret 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 tryggt 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Lund den 2014 2023



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bertil Larsson
Av föreningen vald revisor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.