



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs brf Pärönet

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Päronet med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2523 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-24.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Päronet 8		1968

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3936
33	p-platser	0
17	garageplatser	0
<b>Totalt 98 objekt</b>		<b>3936</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 18 st 2 rok, 18 st 3 rok, 6 st 4 rok, 4 st 5 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Marcus Westermark	Ordförande
Mona Palander	Ledamot
Peter Westin	Ledamot
Susanne Stoltz	Ledamot
Anna Häggquist	Ledamot utsedd av HSB
Maria Spets	Suppleant utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mona Palander och Peter Westin.

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Mona Palander, Peter Westin, Susanne Stoltz, Marcus Westermark.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Peter Fredin med Nils Rudin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Emil Persson samt Henrik Sjögren, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13. På stämman deltog 16 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +1,5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-03-02.

Färdigställande av innergården var det mest omfattande som hände 2022. Kul att se att så många medlemmar deltog.

Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2008	Fönsterbyte
2010	Nya frånluftsfläktar på taken
2011	Komplett byte av kallvattenledningar från galv till koppar
2012	Ny takbeläggning
2015	Trapphusmålning
2018	Byte av lägenhetsdörrar
2019	Fasadbelysning på samtliga balkongväggar
2020	Nya utbyggda och inglasade balkonger
2022	Färdigställande av innergården

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

Målning garage, taksprång inkl. byte avvattningsystem.

Byte frånluftsfläktar.

Byte värmepumpar.

Översyn av våra asfaltsytor.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	194	99	90	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 246	3 320	3 082	871	891
Räntekänslighet, %	5	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	189	193	173	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	440	545	419	423	416
Årsavgifter, kr/kvm	655	655	655	655	655
Totala intäkter, kr/kvm	761	765	704	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 996	2 940	2 770	2 756	2 727
Resultat efter finansiella poster, tkr	335	21	109	514	489
Soliditet, %	26	23	25	49	46

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	407 700	0	0	407 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 717 186	0	98 000	1 815 186
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 124 886</b>	<b>0</b>	<b>98 000</b>	<b>2 222 886</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 170 812	20 758	-98 000	2 093 570
Årets resultat, kr	20 758	-20 758	334 860	334 860
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 191 570</b>	<b>0</b>	<b>236 860</b>	<b>2 428 430</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 316 456</b>	<b>0</b>	<b>334 860</b>	<b>4 651 316</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 98 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	2 191 570
Årets resultat, kr	334 860
Reservation till underhållsfond, kr	-98 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 428 430</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 428 430</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 995 719	2 939 917
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	69 583
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 995 719</b>	<b>3 009 500</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 730 313	-2 143 518
Övriga externa kostnader	Not 5	-236 714	-237 194
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-106 315	-87 455
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-430 292	-368 895
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 503 633</b>	<b>-2 837 063</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>492 086</b>	<b>172 437</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 226	1 535
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 354	-152 734
Övriga finansiella poster	Not 8	-5 098	-480
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-157 226</b>	<b>-151 679</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>334 860</b>	<b>20 758</b>

# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	16 871 646	17 301 937
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		16 871 646	17 301 937
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 871 646</b>	<b>17 301 937</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		92	0
Avräkningskonto HSB		837 220	847 546
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	65 029	59 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	203 604	192 187
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 105 945	1 099 662
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	200 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		200 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	41 869	490 390
<i>Summa kassa och bank</i>		41 869	490 390
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 347 814</b>	<b>1 590 052</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 219 460</b>	<b>18 891 989</b>



# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		407 700	407 700
Fond för yttre underhåll		1 815 186	1 717 186
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 222 886</u>	<u>2 124 886</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 093 570	2 170 812
Årets resultat		334 860	20 758
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 428 430</u>	<u>2 191 570</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>4 651 316</u></b>	<b><u>4 316 456</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	12 006 963	11 837 666
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>12 006 963</u>	<u>11 837 666</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		770 368	1 228 222
Medlemmarnas inre fond	Not 15	233 530	278 044
Leverantörsskulder		108 778	718 823
Aktuell skatteskuld	Not 16	4 201	7 830
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	3 080	3 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	441 223	500 980
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 561 180</u>	<u>2 737 868</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>13 568 143</u></b>	<b><u>14 575 534</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>18 219 460</u></b>	<b><u>18 891 989</u></b>

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 114 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 579 172	2 579 172
Årsavgifter egna	191 520	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	101 960	101 450
Hysesintäkt övrigt	0	300
Konsumtionsavgift el	95 584	100 618
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 909	14 741
Övriga primära intäkter och ersättningar	18 574	143 636
	<b>2 995 719</b>	<b>2 939 917</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	0	69 583
	<b>0</b>	<b>69 583</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-165 113	-654 058
El	-195 853	-193 600
Uppvärmning	-373 086	-386 169
Vatten	-176 346	-179 399
Renhållning	-134 447	-135 758
TV, bredband, iptelefoni	-96 974	-96 960
Obligatoriska besiktningar	-34 338	-2 465
Serviceavtal	-3 836	0
Förvaltningskostnader	-410 233	-356 288
Försäkringar	-52 157	-49 737
Fastighetsskatt	-78 952	-75 922
Övriga driftskostnader	-8 978	-13 164
	<b>-1 730 313</b>	<b>-2 143 518</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-14 125	-20 594
Övriga förvaltningskostnader	-188 198	-179 860
Kostnader överlåtelse och panter	-7 966	-15 221
Konsulter	-4 025	0
Förbrukningsinventarier	0	-3 119
Medlemsavgifter HSB	-22 400	-18 400
	<b>-236 714</b>	<b>-237 194</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-84 348	-69 500
Sociala avgifter	-21 967	-17 955
	<b>-106 315</b>	<b>-87 455</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-358 708	-359 389
Markanläggningar	-71 584	-9 506
	<b>-430 292</b>	<b>-368 895</b>
<b>Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Bankavgifter	-5 098	-480
	<b>-5 098</b>	<b>-480</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 385 306	18 385 306
Ingående anskaffningsvärde mark	404 979	404 979
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 750 847	57 821
Årets investering markanläggning	0	1 693 026
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 541 132</b>	<b>20 541 132</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-3 221 760	-2 862 370
Årets avskrivningar byggnader	-358 708	-359 389
Ingående avskrivningar markanläggningar	-17 435	-7 929
Årets avskrivningar markanläggningar	-71 584	-9 506
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 669 486</b>	<b>-3 239 195</b>

**Utgående redovisat värde****16 871 646 17 301 937**

Redovisade värden byggnader	14 804 838	15 163 546
Redovisade värden mark	404 979	404 979
Redovisade värden markanläggningar	1 661 829	1 733 412

**Fastighetsbeteckning: Päronet 8**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1968	32 000 000	10 600 000	42 600 000	35 200 000
Lokaler	1968	229 000	375 000	604 000	589 000
		<b>32 229 000</b>	<b>10 975 000</b>	<b>43 204 000</b>	<b>35 789 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	13 470 590	13 470 590
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>13 470 590</b>	<b>13 470 590</b>

**Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	58 803	54 979
Övriga kortfristiga fordringar	6 226	4 950
	<b>65 029</b>	<b>59 929</b>

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	58 575	52 157
Förutbetalad kabel-TV och bredband	24 248	24 242
Förutbetalad HSB	120 239	115 788
Upplupna ränteintäkter	542	0
	<b>203 604</b>	<b>192 187</b>

**Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>
Placering SBAB 1 År tom 23-11-28	200 000	0
	<b>200 000</b>	<b>0</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 13 BANK</b>		
SBAB	41 869	490 390
	<b>41 869</b>	<b>490 390</b>

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,97%	2025-10-30	806 564	36 116
Stadshypotek		1,00%	2026-04-30	1 110 000	60 000
Stadshypotek		3,96%	2024-10-30	939 665	0
Swedbank		1,59%	2029-10-25	933 602	24 252
Swedbank		1,07%	2023-06-07	500 000	0
Swedbank		1,16%	2026-02-25	8 487 500	150 000
				<b>12 777 331</b>	<b>270 368</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>12 006 963</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					270 368
Lån som ska konverteras inom ett år					500 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>770 368</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 081 472
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					11 425 491

**Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	278 044	348 083
Uttag	-44 514	-70 039
	<b>233 530</b>	<b>278 044</b>

**Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	3 855	7 830
Slutskatteskuld föregående år	346	0
	<b>4 201</b>	<b>7 830</b>

**Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Arbetsgivaravgifter	0	0
Övriga kortfristiga skulder	3 080	3 968
	<b>3 080</b>	<b>3 968</b>

**Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	108 906	124 626
Upplupna räntekostnader	6 694	9 121
Upplupen revision	15 000	15 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	256 024	236 722
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 599	115 511
	<b>441 223</b>	<b>500 980</b>

2022-12-31

2021-12-31

**Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anna Häggquist.....  
Marcus Westermark.....  
Mona Palander.....  
Peter Westin.....  
Susanne Stoltz

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

Revisor vald av föreningsstämman  
Peter Fredin

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Päronet i Sundsvall, org.nr. 789200-2523

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Päronet i Sundsvall 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 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från 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 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 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 Päronet i Sundsvall 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Fredin  
Av föreningen vald revisor





## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSBs brf Päronet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARCUS WESTERMARK**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 16:56:51



**SUSANNE STOLTZ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 16:56:13



**ANNA HÄGGQUIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 15:47:58



**MONA PALANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 16:55:18



**PETER WESTIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 09:04:14



**PETER FREDIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 15:04:46



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 08:26:21



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSBs brf Päronet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PETER FREDIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 15:06:58



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 08:25:55



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.