



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Pärnet i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Päronet i Lund med säte i LUND org.nr. 716406-8780 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Päronet 12	1981-01-01	1981

#### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
109	garageplatser	0
19	p-platser	0
106	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 840
<b>Totalt 234 objekt</b>		<b>9 840</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 29 st 2 rok, 46 st 3 rok, 31 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Lund Päronet GA:1	G:A		25 / 50	Förbindelseled

#### Totalt 1 objekt

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johan Lawenius	Ordförande
Jens Lindh	Vice Ordförande
Moa Dahlman Truesdale	Sekreterare
Eva Enroth	Ledamot
Björn Stenström	Ledamot
Lars-Åke Bengtsson	Ledamot
Karin Westerman	Ledamot utsedd av HSB Skåne

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Johan Lawenius, Eva Enroth och Jens Lindh.

Revisorer har varit: Måns Tegling med Per Hagberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Tore Torngren (Sammankallande), Rickard Dahlbom, Bo Lindqvist, Pia Magnusson, Tommy Svensson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 53st röstberättigade medlemmar. 8 av dessa var genom fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

I enlighet med stadgarna kommer föreningen ta ut en avgift för andrahandsuthyrning.

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 2023-06-07.

### Väsentliga händelser under året.

Från 2023-01-01 har Brf Pärönet tecknat förvaltningsavtal med HSB Skåne. Vi har därmed en förvaltare som handhar skötseln av fastigheten i sin helhet. Det innebär att föreningen inte längre har någon vicevärd.

Den 2023-05-06 anordnades årets vårddag. Föreningens medlemmar utförde gemensam skötsel av området under trevlig samvaro. Över 60 personer deltog under vårddagen.



Med anledning av ny lagstiftning har Brf Pärnet antagit nya normalstadgar (23-05-31 och 23-09-12)

#### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har genomförts 2023-06-07 av HSB Skånes fastighetskonsult och representanter för Pärnets styrelse. Besiktningen ligger till grund för uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen som föreningen köper av HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastigheter de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärderna beräknas uppgå till i dagens prisläge.

#### Underhåll

Under 2023 har följande underhåll och investeringar utförts:

- Ventilationsrören på vindarna i låghusen har bytts ut
- Sotningsväsendet i Lund har rensat samtliga ventilationskanaler i lägenheterna.
- Reparationerna av fasader har inletts.
- Lekplatsbesiktning har utförts.
- Spolning och filmning har utförts av stammarna i fastigheterna.

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

Under föreningens 40-åriga tid har underhållet utförts enligt underhållsplan.

2020

Sex laddstolpar för medlemmarnas el-bilar installerades, vilket hittills täckt behovet  
Byte expansionskärl och uppkoppling av styrsystem för vatten och värme via internet

2017

Utbyte och modernisering av samtliga tre hissar i föreningens flerbostadshus

2006

Föreningen slöt avtal med Bredbandsbolaget och övergick till IP-telefoni. Telefoni och bredband kom att ingå i avgiften

2000

Föreningen förses med internetuppkoppling med fiber

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

År 2024 beräknas enligt underhållsplanen följande underhåll och investeringar:

- Föreningens lekplatser kommer att restaureras som en följd av den senaste lekplatsbesiktningen.
- Byte av garageportar.
- Ommålning av trapp- och balkongräcken på låghusen.

Under de kommande åren beräknas enligt underhållsplanen följande underhåll och investeringar:

- Byte av fläktaggregat i samtliga lägenheter.



- Husfasadernas tegelfogar kommer kontinuerligt att underhållas.
- låssystemet behövas bytas ut.
- Tvättstugornas utrustning kommer att förnyas kontinuerligt då uttjänta maskiner behöver ersättas av nya.
- Trapphusen i höghusen kommer att målas om.
- Interiör- och exteriörbelysning kommer att bytas ut för att möta dagens krav på belysning.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 143 och under året har det tillkommit 12 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 145.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	205	258	194	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 007	2 120	2 182	2 243	2 305
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 007	2 120	2 182	2 243	2 305
Räntekänslighet, %	3	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	152	136	134	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	629	594	565	538	490
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	88	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	719	678	652	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 978	6 669	6 387	5 858	5 314
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 210	1 783	826	802	-426
Soliditet, %	36	34	30	28	25

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 919 600	0	0	1 919 600
Underhållsfond, kr	6 125 727	0	399 765	6 525 492
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>8 045 327</b>	<b>0</b>	<b>399 765</b>	<b>8 445 092</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 674 507	1 783 018	-399 765	3 057 760
Årets resultat, kr	1 783 018	-1 783 018	1 210 203	1 210 203
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 457 525</b>	<b>0</b>	<b>810 438</b>	<b>4 267 963</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>11 502 852</b>	<b>0</b>	<b>1 210 203</b>	<b>12 713 055</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 439 000 kr samt ianspråktagande skett med 39 235 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	3 457 525
Årets resultat, kr	1 210 202
Reservation till underhållsfond, kr	-439 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	39 235
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 267 962</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 267 962</b>
------------------------------------	------------------

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



## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 977 827	6 668 900
Övriga rörelseintäkter	Not 3	95 712	10 680
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>7 073 539</b>	<b>6 679 580</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 522 393	-3 532 962
Underhåll enligt plan	Not 5	-39 235	-44 024
Övriga externa kostnader	Not 6	-183 377	-146 546
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-96 279	-187 707
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-763 299	-711 110
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-5 604 583</b>	<b>-4 622 349</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 468 956</b>	<b>2 057 231</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		65 473	6 269
Räntekostnader och liknande resultatposter		-324 226	-280 482
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-258 753</b>	<b>-274 213</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 210 203</b>	<b>1 783 018</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	28 698 336	28 109 135
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		28 698 336	28 109 135
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 698 836</b>	<b>28 109 635</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1	6 608
Kundfordringar		19 323	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	51 626	48 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	72 979	241 610
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		143 929	296 939
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 500 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		7 081	7 081
Bank	Not 14	4 360 439	5 028 419
<i>Summa kassa och bank</i>		4 367 520	5 035 500
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 011 449</b>	<b>5 332 439</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 710 284</b>	<b>33 442 074</b>

# BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	1 919 600	1 919 600	
Fond för yttre underhåll	6 525 492	6 125 727	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 445 092</b>	<b>8 045 327</b>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	3 057 760	1 674 507	
Årets resultat	1 210 203	1 783 018	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 267 963</b>	<b>3 457 525</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>12 713 055</b>	<b>11 502 853</b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	11 672 362	15 849 074
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 672 362</b>	<b>15 849 074</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	8 076 712	5 007 400
Medlemmarnas inre fond	Not 16	100 099	119 401
Leverantörsskulder		1 290 608	227 434
Aktuell skatteskuld	Not 17	24 598	18 030
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1	-38 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	832 850	756 067
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 324 867</b>	<b>6 090 147</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>21 997 229</b>	<b>21 939 221</b>	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>34 710 284</b>	<b>33 442 074</b>	



## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 468 956	2 057 231
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	763 299	711 110
	<u>2 232 255</u>	<u>2 768 341</u>
Erhållen ränta	60 881	6 269
Erlagd ränta	-324 129	-280 406
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 969 007</u>	<u>2 494 204</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	157 602	-46 847
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 165 311	1 532 306
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>3 291 920</u>	<u>3 979 663</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 352 500	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-1 352 500</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 107 400	-2 295 238
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-1 107 400</u>	<u>-2 295 238</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>832 020</b>	<b>1 684 425</b>
Likvida medel vid årets början	5 035 500	3 351 075
Likvida medel vid årets slut	<u>5 867 520</u>	<u>5 035 501</u>
	<b>832 020</b>	<b>1 684 425</b>

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:	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.

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

#### Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	6 192 576	5 841 900
Hysesintäkt garage och bilplatser	776 891	813 743
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 360	13 257
	<u>6 977 827</u>	<u>6 668 900</u>
* I årsavgifter bostäder ingår Värme, Kabel-TV, Bredband, IP-telefoni.		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
El-stöd	54 348	0
Övrigt	41 364	10 680
	<u>95 712</u>	<u>10 680</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-952 227	-455 965
El	-283 199	-203 082
Uppvärmning	-944 171	-894 628
Vatten	-271 323	-236 399
Renhållning	-233 462	-206 234
Bevakningskostnader	-2 414	0
TV, bredband, iptelefoni	-220 804	-218 164
Serviceavtal	-115 438	-99 056
Hissar serviceavtal & besiktning	-43 756	-44 166
Förvaltningskostnader	-1 016 905	-760 911
Försäkringar	-196 419	-171 548
Fastighetsskatt	-239 882	-231 084
Övriga driftskostnader	-2 393	-11 725
	<u>-4 522 393</u>	<u>-3 532 962</u>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	-39 235	-44 024
	<u>-39 235</u>	<u>-44 024</u>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-15 008	-13 312
Övriga förvaltningskostnader	-12 076	-16 465
Kostnader överlåtelse och panter	-28 839	-24 177
Föreningsverksamhet	0	-3 500
Kontorsutrustning och -material	-463	-499
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-1 035
Konsulter	-86 688	-31 225
Medlemsavgifter HSB	-32 800	-32 800
Stämma och styrelse	0	-16 095
Arrende, hyra, leasing	-7 503	-7 438
	<u>-183 377</u>	<u>-146 546</u>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	1
Arvode till styrelsen	-76 230	-76 870
Vicevärdsarvode	0	-75 460
Övriga arvoden	-5 000	-9 053
Revisionsarvode	0	-4 160
Sociala avgifter	-15 049	-22 164
	<u>-96 279</u>	<u>-187 707</u>



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	<u>-763 299</u> <b>-763 299</b>	<u>-711 110</u> <b>-711 110</b>



	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 9 BYGGNADER OCH MARK</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 715 600	36 715 600			
Årets investering byggnader, Ventilation	1 352 500	0			
Ingående anskaffningsvärde mark	2 435 000	2 435 000			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 503 100</b>	<b>39 150 600</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-11 041 465	-10 330 355			
Årets avskrivningar byggnader	-763 299	-711 110			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-11 804 764</b>	<b>-11 041 465</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 698 336</b>	<b>28 109 135</b>			
Redovisade värden byggnader	26 263 336	25 674 135			
Redovisade värden mark	2 435 000	2 435 000			
<b>Fastighetsbeteckning:</b> Päronet 12					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1981	119 000 000	103 000 000	222 000 000	222 000 000
Lokaler		3 276 000	3 731 000	7 007 000	7 007 000
		<b>122 276 000</b>	<b>106 731 000</b>	<b>229 007 000</b>	<b>229 007 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning				36 531 000	36 531 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>36 531 000</b>	<b>36 531 000</b>
<b>Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Medlemsandel HSB	500	500			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	51 626	48 721			
	<b>51 626</b>	<b>48 721</b>			
<b>Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetalad försäkring	0	196 419			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	41 922	31 800			
Upplupna ränteintäkter	4 592	0			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 465	13 391			
	<b>72 979</b>	<b>241 610</b>			
<b>Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>					
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>			
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-02	1 500 000	0	
			<b>1 500 000</b>	<b>0</b>	

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 14 BANK</b>		
Sparbanken Skåne	2 990 182	3 684 673
SBAB	865 249	843 120
SEB	505 008	500 626
	<b>4 360 439</b>	<b>5 028 419</b>

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Ränteböring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		1,36%	2028-03-28	835 000	540 000
SEB		2,20%	2026-03-28	2 644 762	67 400
SEB		3,90%	2026-03-28	3 900 000	500 000
SEB		1,02%	2025-03-28	5 400 000	0
SEB		0,46%	2024-04-28	3 369 312	0
SEB		1,00%	2024-03-28	3 600 000	0
				<b>19 749 074</b>	<b>1 107 400</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>11 672 362</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					1 107 400
Lån som ska konverteras inom ett år					6 969 312
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>8 076 712</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,66%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					4 429 600
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					14 212 074

**Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	119 401	123 045
Uttag	-19 302	-3 644
	<b>100 099</b>	<b>119 401</b>

**Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	24 598	18 030
	<b>24 598</b>	<b>18 030</b>

**Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	1	-48 510
Övriga kortfristiga skulder	0	10 326
	<b>1</b>	<b>-38 184</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	210 451	171 601
Upplupna räntekostnader	2 723	2 626
Upplupen revision	11 654	10 709
Förutbetalda årsavgifter och hyror	604 129	569 110
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 893	2 021
	<b>832 850</b>	<b>756 067</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

\_\_\_\_\_  
Björn Stenström

\_\_\_\_\_  
Eva Enroth

\_\_\_\_\_  
Jens Lindh

\_\_\_\_\_  
Johan Lawenius

\_\_\_\_\_  
Karin Westerman

\_\_\_\_\_  
Lars-Åke Bengtsson

\_\_\_\_\_  
Moa Dahlman Truesdale

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

Måns Tegling  
Revisor vald av föreningsstämman

Morgan Nilsson  
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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från 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 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. 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 2023 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 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.

Lund

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Måns Tegling  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Päronet i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHAN LAWENIUS**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 14:29:13



**KARIN WESTERMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 15:49:18



**MOA DAHLMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 16:46:32



**EVA ENROTH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 19:53:59



**BJÖRN STENSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 17:34:09



**JENS LINDH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 16:20:20



**LARS-ÅKE BENGTTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 17:12:20



**MÅNS TEGLING**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 21:01:00



**MORGAN NILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 14:16:15



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Päronet i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MÅNS TEGLING**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 21:08:50



**MORGAN NILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 14:17:09



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.