



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Pärnet i Karlshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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.



# ÅRSREDOVISNING 2020

## HSB Bostadsrättsförening Päronet i Karlshamn

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1944 på fastigheten Päronet 17 i Karlshamns kommun som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Erik Dahlbergsvägen 34 – 36 A-B, Karlshamn.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 22 augusti 2019.

#### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 9. Förslag av indragning fiber. Kostnad 225 kr per lägenhet och månad som skall läggas på avgiften. Extra föreningsstämma hölls den 13 juli 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 13. På stämman togs enhälligt beslut för indragning av fiber.

#### Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman** haft följande sammansättning:

*Ordinarie ledamöter:* Hans Färm, ordförande  
Saga Sofie Björngren Mattsson, sekreterare  
Ewa Färm  
Gunilla Färm  
Tomas Johansson, brandskyddsansvarig  
Mari Ingemansson, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman** följande sammansättning:

*Ordinarie ledamöter:* Hans Färm, ordförande  
Saga Sofie Björngren Mattsson, sekreterare  
Ewa Färm  
Gunilla Färm  
Tomas Johansson, brandskyddsansvarig  
Mari Ingemansson, utsedd av HSB Sydost (t o m november 2020)  
Tim Fagerberg, utsedd av HSB Sydost (fr o m november 2020)



I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Hans Färm och Gunilla Färm.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Tomas Johansson, Hans Färm och Mari Ingemansson, två i förening.

### Revisorer

Revisor har varit Leif Stexå vald vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman 2020 Arne Nyberg med Hans Färm som ersättare.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av HSB Sydost.

Under året har Tomas Johansson varit vicevärd.

### Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det två bostadshus med totalt fyra trapphus. Fastighetens areal är 2 615 kvm.

|                      | <u>antal</u> | <u>yta</u> |
|----------------------|--------------|------------|
| 1 rum                | 8            |            |
| 2 rum                | <u>16</u>    |            |
| Bostäder bostadsrätt | 24           | 1124       |
| Förråd/samlingslokal | 1            |            |
| P-platser            | 15           |            |

### Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Blekinge.

### Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften.

Föreningen har mekanisk ventilation gemensamt. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd. *ll*





## Större underhåll, investeringar, OVK m m.

| År      | Åtgärd                                                                                                                                                                                   |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2005    | Byte del av avloppsstam under källargolv (E. Dahlbergsvägen 36 B)                                                                                                                        |
| 2006    | Byte av avloppsstammar under källargolv (E. Dahlbergsvägen 36 A)                                                                                                                         |
| 2009    | Byte av avloppsstammar under källargolv (E. Dahlbergsvägen 34 A-B)                                                                                                                       |
| 2010    | Ny tvättmaskin Erik Dahlbergsvägen 36 A-B                                                                                                                                                |
| 2010    | Ny torktumlare Erik Dahlbergsvägen 34 A-B                                                                                                                                                |
| 2011    | Målning av sophus samt staket                                                                                                                                                            |
| 2011    | Byte av 2 st torkskåp                                                                                                                                                                    |
| 2012    | Målning av underslag tak, målning av stuprännor och utv entréhuvar                                                                                                                       |
| 2012    | Lagning av utv källartrappor samt lagning/målning av grundmur                                                                                                                            |
| 2013    | Målning av trapphus i fastigheterna 34-34 A/B                                                                                                                                            |
| 2013    | Byte av stödmur mot Kolonigatan, påfyllning av jord i rabatter samt plantering av ny häck mot Kolonigatan. Utökning av gräsmattsytter innergård                                          |
| 2014    | Påfyllning av jord i rabatter på innegård                                                                                                                                                |
| 2015    | Byte av fjärrvärmeaggregat                                                                                                                                                               |
| 2015    | 2 st nya ytterdörrar till källare (34-36)                                                                                                                                                |
| 2015    | OVK-besiktning                                                                                                                                                                           |
| 2015    | Målning södersida sophus                                                                                                                                                                 |
| 2016    | OVK-besiktning                                                                                                                                                                           |
| 2016    | Målning av södersida soprum                                                                                                                                                              |
| 2018    | Målning och avloppsstam bytt i tvättstuga.                                                                                                                                               |
| 2019    | Energibesiktning godkänd enligt utförd besiktning 2019-11-17                                                                                                                             |
| 2019-20 | Omdränering av fastigheten 34-36                                                                                                                                                         |
| 2020    | Ändring av tomt innergård:<br>Omläggning samt byte av div markplattor ,utökning av gräsmattor.<br>Uppförande av altandäck.                                                               |
| 2020    | Radonmätning med förhöjda värden uppmätt i fastigheten 34–36.<br>För höga värden uppmättes i samlingslokal 34 B samt lägenhet 15 och 18 i 36A<br>Utredning och åtgärd pågår fortfarande. |

## Miljöfrämjande åtgärder

Delvis egen sopsortering (matsopor samt brännbart).  
Övriga sopor lämnas vid extern station. Byte till ledbelysning innergård  
KH Energi har bytt ut vattenmätare under hösten //



## Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

|                                    | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Fjärrvärmeförbrukning i MWh        | 154,0  | 155,0  | 156,0  | 159,0  | 162,0  |
| Värmekostnad kr/kvm                | 110,6  | 114,0  | 111,7  | 110,5  | 114,2  |
| Lokal- och bostadsyta är 1 124 kvm |        |        |        |        |        |
| Elförbrukning i kWh                | 26 092 | 24 754 | 22 690 | 23 673 | 25 032 |
| Vatten i kbm                       | 1 461  | 1 436  | 1 504  | 1 426  | 1 504  |
| Kbm per bostadslägenhet            | 61     | 60     | 63     | 59     | 63     |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renovering av takfläkt i fastighet 36
- Reparation av tvättmaskin fastighet 36
- Reparation av mangel i tvättstuga 36
- Färdigställande av dränering och utemiljö.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Årlig fastighetsbesiktning har utförts under 2020 av HSB Sydost enligt avtal.

Information om besiktningen: Dörr till sophus rotskadad i nederkant flagande färg i nederkant på fasad, men inga väsentliga brister som behöver åtgärdas omgående!

## Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 2 % under år 2020. Styrelsen har beslutat oförändrade avgifter för 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 854 kr/kvm inkl värme och vatten.

## Medlemsinformation

Av föreningens 24 bostadsrätter har under året 3 (7) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 28 (28). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. *nc*



## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

| <b>Flerårsöversikt</b>                  | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr)                   | 985         | 978         | 970         | 970         | 962         |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 107         | 197         | 155         | 188         | 86          |
| Balansomslutning (tkr)                  | 7 785       | 7 229       | 6 308       | 6 312       | 6 270       |
| Eget kapital (tkr)                      | 1 688       | 1 581       | 1 383       | 1 229       | 1 040       |
| Underskottsavdrag                       | 4 659       | 4 659       | 4 659       | 4 659       | 4 659       |
| Taxeringsvärde (tkr)                    | 10 982      | 10 982      | 9 701       | 9 701       | 9 701       |
| -varav byggnad (tkr)                    | 8 453       | 8 453       | 7 453       | 7 453       | 7 453       |
| Soliditet (%)                           | 22          | 22          | 22          | 20          | 17          |
| Likviditet                              | 0,2         | 1,3         | 0,6         | 3,4         | 2,6         |
| Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)       | 854         | 838         | 838         | 838         | 829         |
| Total låneskuld (tkr)                   | 5 892       | 4 659       | 4 785       | 4 910       | 5 034       |
| Låneskuld (kr/kvm*)                     | 5 242       | 4 145       | 4 257       | 4 368       | 4 479       |
| Underhållsfond (tkr)                    | 1 260       | 1 167       | 1 067       | 997         | 900         |
| Avskrivning (kr/kvm*)                   | 164         | 112         | 112         | 112         | 112         |
| Räntekostnader (kr/kvm*)                | 70          | 59          | 66          | 149         | 180         |
| Räntekänslighet (%)                     | 6,1         | 4,9         | 5,1         | 5,2         | 5,4         |

\*=Bostadsrättsyta

### Definitioner av nyckeltalen:

*Likviditet* = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara större än 1.

*Soliditet* = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0, vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*Räntekänslighet* = 1 %-enhets ränteändring på föreningens låneskulder delat med totala årsavgifter.

## Förväntad framtida utveckling

### Budget 2021

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 93 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 80 000 kr.

### Större underhåll, investeringar, OVK m m.

| <u>År</u> | <u>Åtgärd</u>                               |
|-----------|---------------------------------------------|
| 2022      | Eventuellt byte av lägenhetsdörrar <i>A</i> |



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Pärnet i Karlshamn  
Org nr 736200-0825

## Förändringar i eget kapital

|                                                                       | Medlems-<br>Insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 22 275               | 0                       | 1 166 602               | 194 447                | 197 500           |
| Resultatdisposition enligt<br>Stämmobeslut                            |                      |                         | 0                       | 197 500                | -197 500          |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 93 000                  | -93 000                |                   |
| Ianspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                    |                      |                         | 0                       | 0                      |                   |
| Årets resultat                                                        |                      |                         |                         |                        | 107 457           |
| Belopp vid årets utgång                                               | 22 275               | 0                       | 1 259 602               | 298 947                | 107 457           |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|                                                                         |                   |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond | 391 947,00        |
| Årets resultat                                                          | 107 456,98        |
| Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan                   | -93 000,00        |
| Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad            | 0,00              |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                                   | <b>406 403,98</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Balanseras i ny räkning | 406 403,98 |
|-------------------------|------------|



**RESULTATRÄKNING**

Not 1

2020-01-01

2019-01-01

2020-12-31

2019-12-31

**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

Not 2

984 899

978 420

**Summa rörelseintäkter****984 899****978 420****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3

-474 121

-439 673

Övriga externa kostnader

Not 4

-103 239

-112 189

Personalkostnader och arvoden

Not 5

-37 311

-36 711

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 6

-184 481

-126 324

**Summa rörelsekostnader****-799 153****-714 898****Rörelseresultat****185 746****263 523****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster

0

525

Räntekostnader och liknande resultatposter

-78 289

-66 548

**Summa finansiella poster****-78 289****-66 023****Årets resultat****107 457****197 500****Tilläggsupplysning**

Årets resultat

107 457

197 500

Reservering till fond för yttre underhåll

-93 000

-100 000

**Överföring till balanserat resultat****14 457****97 500**



| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

|                                               |       |                  |                  |
|-----------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Byggnader och mark                            | Not 7 | 7 186 077        | 5 044 281        |
| Inventarier och installationer                | Not 8 | 0                | 0                |
| Pågående nyanläggningar                       | Not 9 | 0                | 791 875          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>7 186 077</b> | <b>5 836 156</b> |

#### Finansiella anläggningstillgångar

|                                                |  |            |            |
|------------------------------------------------|--|------------|------------|
| Andel HSB Sydost                               |  | 500        | 500        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |  | <b>500</b> | <b>500</b> |

### Summa anläggningstillgångar

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>7 186 577</b> | <b>5 836 656</b> |
|------------------|------------------|

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

|                                              |        |                |                  |
|----------------------------------------------|--------|----------------|------------------|
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |        | 5 691          | 1 290            |
| Kundfordringar                               |        | 0              | 0                |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 569 068        | 1 367 675        |
| Övriga kortfristiga fordringar               |        | 5 013          | 5 270            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 18 874         | 18 547           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |        | <b>598 646</b> | <b>1 392 783</b> |

### Summa omsättningstillgångar

|                |                  |
|----------------|------------------|
| <b>598 646</b> | <b>1 392 783</b> |
|----------------|------------------|

### Summa tillgångar

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>7 785 223</b> | <b>7 229 439</b> |
|------------------|------------------|

| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Insatser                         | 22 275           | 22 275           |
| Fond för yttre underhåll         | 1 259 602        | 1 166 602        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>1 281 877</b> | <b>1 188 877</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Balanserat resultat             | 298 947        | 194 447        |
| Årets resultat                  | 107 457        | 197 500        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>406 404</b> | <b>391 947</b> |

### Summa eget kapital

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>1 688 281</b> | <b>1 580 824</b> |
|------------------|------------------|

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                   |        |                  |                  |
|-----------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 11 | 3 502 776        | 4 533 738        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>3 502 776</b> | <b>4 533 738</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 2 389 712        | 125 688          |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 12 | 8 100            | 8 100            |
| Leverantörsskulder                           |        | 62 504           | 851 936          |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 13 | 4 511            | 3 606            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 14 | 334              | 510              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 129 005          | 125 036          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>2 594 166</b> | <b>1 114 876</b> |

### Summa skulder

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>6 096 942</b> | <b>5 648 614</b> |
|------------------|------------------|

### Summa eget kapital och skulder

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>7 785 223</b> | <b>7 229 439</b> |
|------------------|------------------|



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,75 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 659 462 kr. 



## Noter

| Not 2                                                                   | Nettoomsättning                                                       | 2020-01-01      | 2019-01-01      |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                                         |                                                                       | 2020-12-31      | 2019-12-31      |
|                                                                         | Årsavgifter bostäder                                                  | 960 480         | 941 568         |
|                                                                         | Hysesintäkt garage och bilplatser                                     | 15 100          | 17 000          |
|                                                                         | Hysesintäkt övrigt                                                    | 2 484           | 2 484           |
|                                                                         | Intäkt andrahandsupplåtelse                                           | 1 197           | 5 043           |
|                                                                         | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                            | 5 637           | 12 327          |
|                                                                         | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare | 1               | -2              |
|                                                                         |                                                                       | <b>984 899</b>  | <b>978 420</b>  |
| <b>Not 3 Driftskostnader</b>                                            |                                                                       |                 |                 |
|                                                                         | Reparationer                                                          | -43 959         | -17 000         |
|                                                                         | El                                                                    | -50 770         | -39 882         |
|                                                                         | Uppvärmning                                                           | -124 271        | -128 099        |
|                                                                         | Vatten                                                                | -52 895         | -44 525         |
|                                                                         | Renhållning                                                           | -20 060         | -18 123         |
|                                                                         | TV, bredband, iptelefoni                                              | -30 376         | -29 896         |
|                                                                         | Obligatoriska besiktningar                                            | -8 533          | -10 330         |
|                                                                         | Serviceavtal                                                          | 0               | -2 554          |
|                                                                         | Fastighetsskötsel och lokalvård                                       | -89 022         | -94 061         |
|                                                                         | Försäkringar                                                          | -16 372         | -17 087         |
|                                                                         | Fastighetsskatt                                                       | -33 317         | -33 317         |
|                                                                         | Övriga driftskostnader                                                | -4 546          | -4 800          |
|                                                                         |                                                                       | <b>-474 121</b> | <b>-439 673</b> |
| <b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>                                   |                                                                       |                 |                 |
|                                                                         | Extern revisionsarvode                                                | -9 500          | -9 400          |
|                                                                         | Förvaltningskostnader                                                 | -76 322         | -74 730         |
|                                                                         | Andrahandsuthyrningsavgift                                            | -472            | -466            |
|                                                                         | Kostnader överlåtelse och panter                                      | -3 784          | -14 601         |
|                                                                         | Förbrukningsinventarier                                               | -348            | 0               |
|                                                                         | Medlemsavgifter HSB                                                   | -12 813         | -12 583         |
|                                                                         | Stämma och styrelse                                                   | 0               | -409            |
|                                                                         |                                                                       | <b>-103 239</b> | <b>-112 189</b> |
| <b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>                              |                                                                       |                 |                 |
|                                                                         | Medelantal anställda                                                  | 0               | 0               |
|                                                                         | Arvode till styrelsen                                                 | -18 800         | -15 700         |
|                                                                         | Vicevärdsarvode                                                       | -9 996          | -9 275          |
|                                                                         | Revisionsarvode                                                       | -3 500          | -3 300          |
|                                                                         | Sociala avgifter                                                      | -5 015          | -8 436          |
|                                                                         |                                                                       | <b>-37 311</b>  | <b>-36 711</b>  |
| <b>Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                                                                       |                 |                 |
|                                                                         | Byggnader                                                             | -184 481        | -126 324        |
|                                                                         | Summa avskrivningar                                                   | <b>-184 481</b> | <b>-126 324</b> |

**Not 7 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2064

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

|                                                 |                   |                  |
|-------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 8 226 362         | 8 226 362        |
| Omklassificering / Dränering                    | 2 326 277         | 0                |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 21 040            | 21 040           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>10 573 679</b> | <b>8 247 402</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -3 203 121        | -3 076 797        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -184 481          | -126 324          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-3 387 602</b> | <b>-3 203 121</b> |

**Utgående bokfört värde**

**7 186 077 5 044 281**

|                                  |           |           |
|----------------------------------|-----------|-----------|
| Bokförda värden byggnader        | 7 165 037 | 5 023 241 |
| Bokförda värden mark             | 21 040    | 21 040    |
| Bokförda värden markanläggningar | 0         | 0         |

**Fastighetsbeteckning: Pärnet 17**

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad          | Mark             | Totalt            | Föreg år          |
|-------------------|---------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1944    | 8 400 000        | 2 529 000        | 10 929 000        | 10 929 000        |
| Lokaler           | 1944    | 53 000           | 0                | 53 000            | 53 000            |
|                   |         | <b>8 453 000</b> | <b>2 529 000</b> | <b>10 982 000</b> | <b>10 982 000</b> |

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 11

**Not 8 Inventarier och installationer**

|                               |          |          |
|-------------------------------|----------|----------|
| Ingående anskaffningsvärden   | 10 037   | 10 037   |
| Utgående anskaffningsvärden   | 10 037   | 10 037   |
| Ingående avskrivningar        | -10 037  | -10 037  |
| Utgående avskrivningar        | -10 037  | -10 037  |
| <b>Utgående bokfört värde</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 9 Pågående nyanläggningar**

|                                                   |            |                |
|---------------------------------------------------|------------|----------------|
| Ingående värde pågående nyanläggningar            | 791 875    | 0              |
| Årets Investering                                 | 1 534 402  | 791 875        |
| Omklassificering till Byggnader & Mark/ Dränering | -2 326 277 | 0              |
| <b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>     | <b>0</b>   | <b>791 875</b> |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                     |               |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring                              | 11 280        | 10 090        |
| Förutbetald kabel-TV och bredband                   | 7 594         | 7 594         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0             | 863           |
|                                                     | <b>18 874</b> | <b>18 547</b> |



#### Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut    | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum   | Belopp           | Nästa års amortering |
|-----------------|--------------|-----------|--------------|------------------|----------------------|
| Stadshypotek AB |              | 1,44%     | 2021-12-01 * | 2 234 712        | 25 688               |
| Stadshypotek AB |              | 1,44%     | 2022-06-01   | 849 474          | 40 000               |
| Stadshypotek AB |              | 1,29%     | 2023-10-30   | 1 449 552        | 60 000               |
| Stadshypotek AB |              | 1,37%     | 2023-03-30   | 1 358 750        | 55 000               |
|                 |              |           |              | <b>5 892 488</b> | <b>180 688</b>       |

|                                                                          |                  |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           | <b>3 502 776</b> |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       | 1,39%            |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             | 722 752          |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 4 989 048        |
| Finns det Swap-avtal i föreningen?                                       | Nej              |

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

#### Ställda säkerheter

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning            | 7 381 000        | 7 381 000        |
| varav i eget förvar             | 0                | 0                |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>7 381 000</b> | <b>7 381 000</b> |

#### Not 12 Medlemmarnas inre fond

|                |              |              |
|----------------|--------------|--------------|
| Ingående värde | 8 100        | 8 100        |
| Avsättning     | 0            | 0            |
| Uttag          | 0            | 0            |
|                | <b>8 100</b> | <b>8 100</b> |

#### Not 13 Aktuell skatteskuld

|                               |              |              |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Årets beräknade skatteskuld   | 3 606        | 3 606        |
| Slutskatteskuld föregående år | 905          | 0            |
| Underskott skattekonto        | 0            | 0            |
|                               | <b>4 511</b> | <b>3 606</b> |

#### Not 14 Övriga kortfristiga skulder

|                       |            |            |
|-----------------------|------------|------------|
| Personalens källskatt | 249        | 249        |
| Arbetsgivaravgifter   | 85         | 261        |
|                       | <b>334</b> | <b>510</b> |

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Päronet i Karlshamn, org.nr. 736200-0825

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Päronet i Karlshamn för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

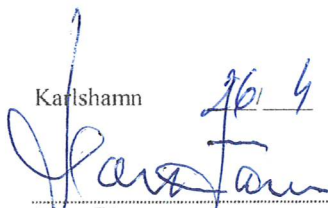
Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens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

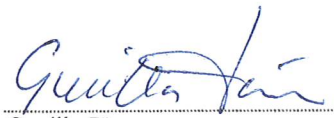
**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

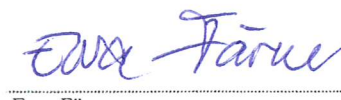
|                                         |                |                |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 34 487         | 34 321         |
| Upplupna räntekostnader                 | 5 083          | 6 900          |
| Upplupen revision                       | 9 400          | 9 400          |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror      | 80 035         | 74 415         |
|                                         | <u>129 005</u> | <u>125 036</u> |

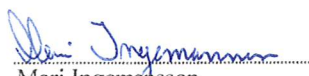
Karlshamn

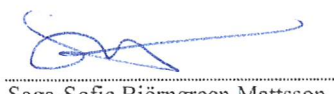
26/4 2021

  
Hans Färm

  
Gunilla Färm

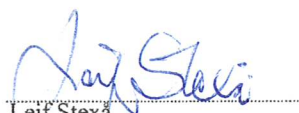
  
Ewa Färm

  
Mari Ingemansson

  
Saga-Sofie Björngreen Mattsson

  
Tomas Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-09

  
Leif Stexa

Revisor vald av föreningsstämman

  
Alrodita Cristea

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund