



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Pärnholmen i Västervik
Org nr 733600-0802

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Pärnholmen i Västervik

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 Västervik kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1952 på fastigheten Pärnholmen 1, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Lysingsvägen 10 och 12, Östersjövägen 81.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 30 oktober 2018.

HSB-kod för bostadsrättsföreningar

Vid föreningsstämman 2016 beslutades att anta HSB-kod för bostadsrättsföreningar. Koden är ett hjälpmedel för styrelsen och valberedningen. Syftet är att den ska bidra till en öppen och genomlyst bostadsrättsförening. Koden ska också bidra till att bostadsrättsföreningen styrs på ett effektivt sätt.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 23.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Magnus Rosén, ordförande
Inga-Lotte Törngren, vice ordförande
Birgitta Johansson, sekreterare
Louise Andersson
Anette Lindgren
Daniella Doneska
Linda Karlsson, utsedd av HSB Sydost

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

Ordinarie ledamöter: Magnus Rosén, ordförande
Inga-Lotte Törngren, vice ordförande
Birgitta Johansson, sekreterare
Daniella Doneska
Linda Karlsson, utsedd av HSB Sydost

AO



I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Magnus Rosén, Birgitta Johansson, Daniela Doneska och Inga-Lotte Törngren.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Magnus Rosén, Inga-Lotte Törngren och Daniella Doneska två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Bosse Eriksson med Andreas Hess som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision.

Fullmäktige

På HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020 deltog Magnus Rosén.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Carl-Martin Areskog med Inga-Lotte Törngren 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 Riksbyggen.

Under året har Marion Vinberg varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det tre bostadshus med totalt elva trapphus. Fastighetens areal är 8 286 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	18	
2 rum	45	
3 rum	<u>21</u>	
Lägenheter bostadsrätt	84	5 033
P-platser för uthyrning	60	
P-platser för besökare	6	

Gemensamma utrymmen

Föreningslokal "Lilla Pärnet". Gym.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Ventilationen är mekanisk till-/frånluft, som är gemensam för föreningen. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd. *AO*

**Större underhåll, investeringar, OVK m m.**

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1997	Målning av trapphusen, uppsättning av ljudabsorbenter. Nya källar- och lägenhetsdörrar.
1999	Byte av stående avloppsstammar.
2000	Nya elledningar och armaturer i husens källare samt övergång till gemensam el.
2001	Bredbandsinstallation.
2002	Miljöstation i gamla bagerilokalen.
2003	Anläggning av 14 st nya parkeringsplatser.
2006	Fönsterbyte.
2009	Utemiljö
2012	Byte av värmeväxlare
2013	Montering av brandsläckare, brandfiltar och brandvarnare i samtliga trapphus och källare.
2014	Väggsitsar i varje trappuppgång
2015	Dränering samtliga hus Byte av liggande stammar Renovering tvättstugor samt källargångar LED-belysning i källare och trapphus
2016	Iordningsställande av utemiljö längs Lysingsvägen
2017	Byte av samtliga fönsterbleck
2019	OVK Energideklaration
2020	OVK Takreparation

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har full källsortering, även organiskt avfall till Biogas. LED-belysning i källare och trapphus. Laddningsstolpe för elbilar.

Övrigt

Föreningen har en hemsida. Adress: www.hsb.se/sydost/paronholmen

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i Mwh	519,4	501,9	477,7	489,6	518,2
Värmekostnad kr/kvm	78,2	77,6	80,4	83,1	87,3
Bostadsyta är 5 033 kvm					
Vatten i kbm	4 752	5 534	5 096	5 512	5 319
Kubikmeter per lägenhet	56,6	65,9	60,7	65,6	63,3
Kollektiv el i Mwh	201,0	202,2	205,9	203,9	203,1

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året**

- OVK
- Takreparation

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att förening får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost och okulär besiktning. Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 5 maj 2020.

AG

**Årsavgifter**

Årsavgiften höjdes med 2% under 2020. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja årsavgiften fr o m 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 546,83 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 84 bostadsrätter har under året 9 (9) lägenheter överlåtits, var av en såldes av föreningen med förlust. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 95 (92). 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.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 809	2 743	2 736	2 753	2 748
Resultat efter finansiella poster (tkr)	167	-257	132	-89	2
Balansomslutning (tkr)	8 966	9 095	9 172	9 059	9 573
Eget kapital (tkr)	2 971	2 804	3 061	2 929	3 018
Taxeringsvärde (tkr)	38 400	38 400	28 600	28 600	28 600
-varav byggnad (tkr)	29 000	29 000	22 400	22 400	22 400
Soliditet (%)	33	31	33	32	31
Likviditet	96	46	10	79	90
Justerad likviditet		91	32		
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	547	536	536	536	536
Total låneskuld (tkr)	4 787	5 193	4 971	5 211	5 440
Låneskuld (kr/kvm*)	951	1 032	988	1 035	1 081
Underhållsfond (tkr)	984	319	1 007	875	1 192
Avskrivning (kr/kvm*)	41	41	41	43	44
Räntekostnader (kr/kvm*)	13	15	15	16	22
Räntekänslighet (%)	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering tas med som kortfristig skuld på lån som konverteras nästa år.

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 beskriver påverkan på årsavgifterna vid 1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder.

AO



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Pärnholmen i Västervik
Org nr 733600-0802

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	108 180	0	319 301	2 633 236	-257 155
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			400 000	-657 155	257 155
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			265 000	-265 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets resultat					167 024
Belopp vid årets utgång	108 180	0	984 301	1 711 081	167 024

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten visar ett positivt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 265 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 64 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2021	Byte av ventilationssystem

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	1 976 080,85
Årets resultat	167 023,71
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-265 000,00
I anspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0,00
Summa till stämmans förfogande	1 878 104,56

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 878 104,56
-------------------------	--------------

Ac

**RESULTATRÄKNING**

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
--	--	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 809 332	2 742 816
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	421 682
Summa rörelseintäkter		2 809 332	3 164 498

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 950 079	-1 850 348
Övriga externa kostnader	Not 5	-292 305	-279 862
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-888 459
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-128 670	-120 980
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-204 812	-206 325
Summa rörelsekostnader		-2 575 866	-3 345 973

Rörelseresultat		233 467	-181 476
------------------------	--	----------------	-----------------

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 443	-75 679
Summa finansiella poster		-66 443	-75 679

Årets resultat		167 024	-257 155
-----------------------	--	----------------	-----------------

Tilläggsupplysning

Årets resultat	167 024	-257 155
Reservering till fond för yttre underhåll	-265 000	-201 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	888 459
Överföring till balanserat resultat	-97 976	430 304

AC

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	7 523 355	7 728 167
Pågående nyanläggningar	Not 10	96 813	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 620 168	7 728 167

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

7 620 668	7 728 667
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB		1 197 236	1 220 732
Övriga kortfristiga fordringar		222	224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	147 233	144 209
Summa kortfristiga fordringar		1 344 691	1 365 165

Kassa

1 000	1 000
1 000	1 000

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

1 345 691	1 366 165
------------------	------------------

Summa tillgångar

8 966 359	9 094 832
------------------	------------------

AO

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	108 180	108 180
Fond för yttre underhåll	984 301	319 301
Summa bundet eget kapital	1 092 481	427 481

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 711 081	2 633 236
Årets resultat	167 024	-257 155
Summa fritt eget kapital	1 878 105	2 376 081

Summa eget kapital

Not 13	2 970 586	2 803 562
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 597 082	3 345 832
Summa långfristiga skulder		4 597 082	3 345 832

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		190 000	1 847 500
Medlemmarnas inre fond	Not 15	433 527	436 048
Leverantörsskulder		170 020	265 723
Aktuell skatteskuld	Not 16	9 600	12 031
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 424	1 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	594 121	382 713
Summa kortfristiga skulder		1 398 691	2 945 438

Summa skulder

5 995 773	6 291 270
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

8 966 359	9 094 832
------------------	------------------

AO

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 0,85% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt med 6,70% Avskrivningstiden är 15 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 BFNAR 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.

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 0 kr.

AO



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 751 948	2 697 960
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-8 688
	Hysesintäkt garage och bilplatser	76 224	78 984
	Hysesintäkt övrigt	15 450	11 900
	Avsatt till inre fond	-50 100	-50 100
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	15 810	12 761
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	-2
		<u>2 809 332</u>	<u>2 742 816</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Intäkt vid försäljning av lägenhet	0	421 682
		<u>0</u>	<u>421 682</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-312 932	-150 649
	El	-268 545	-279 814
	Uppvärmning	-393 463	-390 467
	Vatten	-207 106	-225 131
	Renhållning	-119 177	-77 331
	TV, bredband, iptelefoni	-30 130	-31 510
	Obligatoriska besiktningar	0	-55 179
	Serviceavtal	-9 530	-4 690
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-462 915	-465 834
	Försäkringar	-26 999	-29 517
	Fastighetsskatt	-115 200	-115 200
	Övriga driftskostnader	-4 083	-25 026
		<u>-1 950 079</u>	<u>-1 850 348</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 500	-9 501
	Förvaltningskostnader	-191 361	-185 863
	Kostnader överlåtelse och panter	-16 055	-14 419
	Föreningsverksamhet	-4 375	-4 832
	Kontorsutrustning och -material	-930	-2 955
	Konsulter	-9 775	-6 938
	Förbrukningsinventarier	-8 709	-8 313
	Medlemsavgifter HSB	-32 133	-31 543
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-14 156	-1 139
	Stämma och styrelse	-5 311	-14 359
		<u>-292 305</u>	<u>-279 862</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	0	-792 829
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-73 094
	Underhåll övrigt	0	-22 536
		<u>0</u>	<u>-888 459</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	Inga	Inga
	Arvode till styrelsen	-62 425	-48 075
	Löner för anställda	-525	0
	Vicevärdsarvode	-39 996	-39 998
	Övriga arvoden	0	-4 000
	Övriga personalkostnader	-2 496	-2 498
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Sociala avgifter	-20 728	-23 910
		<u>-128 670</u>	<u>-120 980</u>
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-181 662	-183 175
	Markanläggningar	-23 150	-23 150
		<u>-204 812</u>	<u>-206 325</u>

40

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079.

Akkumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 384 723	21 384 723	
Ingående anskaffningsvärde mark	66 288	66 288	
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	670 590	670 590	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 121 601	22 121 601	

Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivningar byggnader	-13 861 744	-13 678 569	
Årets avskrivningar byggnader	-181 662	-183 175	
Ingående avskrivningar markanläggningar	-531 690	-508 540	
Årets avskrivningar markanläggningar	-23 150	-23 150	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 598 246	-14 393 434	

Utgående bokfört värde	7 523 355	7 728 167	
Bokförda värden byggnader	7 341 317	7 522 979	
Bokförda värden mark	66 288	66 288	
Bokförda värden markanläggningar	115 750	138 900	

Fastighetsbeteckning: **Pärnholmen 1**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	29 000 000	9 400 000	38 400 000	38 400 000
		29 000 000	9 400 000	38 400 000	38 400 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 10	Pågående nyanläggningar
--------	-------------------------

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	792 829
Årets Investering	96 813	0
Omklassificering till Byggnader & Mark	0	-792 829
Utgående värde pågående nyanläggningar	96 813	0

Pågående nyanläggningar avser ny ventilation. Planeras vara klart november 2021, till en kostnad av ca 5,3 miljoner kr.
Nyttjande perioden är beräknad till 25 år.

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav
--------	--

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Förutbetalda försäkring	31 722	30 505
Förutbetalda kabel-TV och bredband	6 599	6 599
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 912	107 105
	147 233	144 209

Ad

**Not 13 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	108 180	0	319 301	2 633 236	-257 155
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			400 000	-657 155	257 155
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			265 000	-265 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					167 024
Belopp vid årets utgång	108 180	0	984 301	1 711 081	167 024

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2023-12-30	1,57%	2023-12-30	412 500	50 000
Stadshypotek AB	2024-06-30	1,37%	2024-06-30	2 933 332	100 000
Stadshypotek AB	2025-01-30	1,26%	2025-01-30	1 441 250	40 000
				4 787 082	190 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	4 597 082
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,35%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	760 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	3 837 082
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	5 757 500	5 757 500
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	5 757 500	5 757 500

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	436 048	434 260
Avsättning	50 100	50 100
Uttag	-52 621	-48 311
	433 527	436 048

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	9 600	12 029
Slutskatteskuld föregående år	0	2
	9 600	12 031

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	1 062	1 062
Arbetsgivaravgifter	362	362
	1 424	1 424

A0

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	114 490	131 102
Upplupna räntekostnader	4 005	4 557
Upplupen revision	9 500	9 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	231 834	223 002
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	234 292	14 552
	594 121	382 713

Västervik 7/4 2021

Birgitta Johansson
 Birgitta Johansson

Daniela Doneska
 Daniela Doneska

Inga-Lotte Törngren
 Inga-Lotte Törngren

Linda Karlsson
 Linda Karlsson

Magnus Rosén
 Magnus Rosén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-05

Bosse Eriksson
 Bosse Eriksson
 Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Öng
 Alexandra Öng
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pärnholmen i Västervik, org.nr. 733600-0802

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pärnholmen i Västervik 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.

AO

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 Påronholmen i Västervik för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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.

Västervik den 5 / 5 2021



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bosse Eriksson
Av föreningen vald revisor