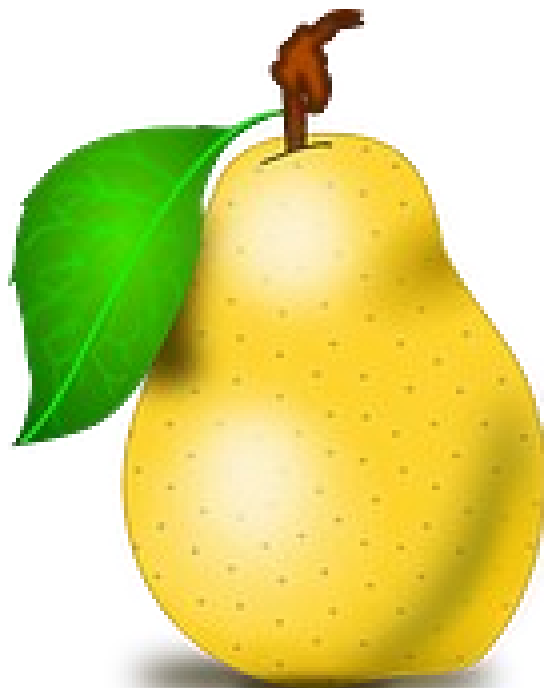


**2022**

ÅRSREDOVISNING

**HSB Brf 59 Pärnet i Knivsta**



# Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat.

Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

## **Att bo i en bostadsrätt**

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

## **Förvaltningsberättelse**

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

## **Resultaträkning**

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår.

Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

## **Balansräkning**

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

## **Noter**

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

## **Kontakt**

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

# Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

## Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.

I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärdet, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

## Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

## Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

**Årets resultat** i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida

medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

## Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet.

Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

---

## Upplands Boservice AB

**Kontoret i Uppsala**  
Box 347, 751 06 Uppsala  
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA  
Telefon: 018-18 74 02

**Kontoret i Enköping**  
Box 8, 745 21 Enköping  
Besök: Ågatan 5, Enköping  
Telefon: 0171 - 47 83 00

[ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se](mailto:ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se)



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 59 Päronet i Knivsta med säte i Knivsta org.nr. 716401-2218 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1977. Föreningens stadgar registrerades 2018-10-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Knivsta kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Knivsta-Tarv 7:1	1979-01-01	1979-1980

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5374
38	p-platser	0
57	garage	0
<b>Totalt 152 objekt</b>		<b>5374</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 12 st 3 rok, 23 st 4 rok, 10 st 5 rok.

### Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Boservice i Uppland AB	Ekonomisk förvaltning
PD Miljövårdsservice & Förvaltning AB	Fastighetsskötsel
PD Miljövårdsservice & Förvaltning AB	Städavtal
Folksam	Fastighetsförsäkringar
Certego	Adm. nycklar

Föreningen har tecknat ett gemensamt BRF-avtal med Tele 2. 155:-/månad för bredband, tv och telefoni på hyresavin.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Philip Ekman	Ordförande	2022-05-06
Tommy Leupold	Ledamot	2020-05-18
Ingrid Eronn	Ledamot	2020-05-18
Peter Hambäck	Ledamot	2022-05-06
Kent Karlsson	Ledamot	2013-04-19
Lars Magnusson	Ledamot utsedd av HSB Uppsala	2020-05-18
Håkan Pettersson	Suppleant	2021-05-25
Magnus Moberg	Suppleant	2022-05-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Philip Ekman, Tommy Leupold, Kent Karlsson och Håkan Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Tommy Leupold, Philip Ekman, Ingrid Eronn och Houssein Alali, förvaltare HSB Uppsala.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Lena Hogebrandt med Lennart Söderberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lena Larsson (sammanställande) och Rushana Murtazina, valda vid föreningsstämman.

Som förvaltare har Houssein Alali, HSB Uppsala, fungerat.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-02. På stämman deltog 22 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 972 072 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 277 008 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 50 000 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 9.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.  
Ingen höjning av avgiften är planerad för 2023.

### Underhåll

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.  
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-26.

Under året har följande större underhåll/åtgärder slutförts samt aktiverats för avskrivning (se not 10 och 11):

- Byte av kulvert (120 530 kr)

Under året har följande mindre underhåll skett (se not 5):

- Byte av papp på garagetaken (50 000 kr)

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

Årtal	Ändamål
2009	Målning fasader
2011	Nya fönster och fönsterdörrar
2012	Injustering av värmesystemet Spolning av avloppsstammar
2013	Utbyte av spisspjäll till spisfläktar Radonmätning
2015	Nya dörrar till entréer, förråd, soprum och kvartersgård.
2016	Nya garageportar Panelbyte garage norra gården
2017	Panelbyte garage södra gården
2018	Renovering övernattningsslägenhet (inkl. badrum)
2019	Målning fasader (inkl. Gula ladan) Byte av samtliga plåtdetaljer på taken (exkl. garage) Ny gungställning
2020	Målning invändigt kvarterslokaler (väggar och köksluckor) ComHem uppdaterar tekniken och föreningen sluter gemensamt bredbandsavtal
2021	Renovering av garagetaken Installation av 8 st laddstolpar för elbil Rörinspektion och stamspolning.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 90 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 91.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	278	275	198	227	236
Skuldsättning, kr/kvm	2 829	2 580	2 987	3 065	3 143
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	205	200	182	186	185
Driftskostnad, kr/kvm	471	417	486	446	421
Årsavgifter, kr/kvm	765	757	750	750	731
Totala intäkter, kr/kvm	791	778	757	752	742
Nettoomsättning, tkr	4 250	4 180	4 066	4 042	3 967
Resultat efter finansiella poster, tkr	972	1 123	578	-901	765
Soliditet, %	13	8	3	0	4

**Sparande:**

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

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

**Skuldsättning:**

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

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

**Räntekänslighet:**

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

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

**Energikostnad:**

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

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

**Driftskostnad:**

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

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

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 260 157	0	0	1 260 157
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 158 813	0	352 655	1 511 468
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 418 970</b>	<b>0</b>	<b>352 655</b>	<b>2 771 625</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-2 019 470	1 123 044	-352 655	-1 249 080
Årets resultat, kr	1 123 044	-1 123 044	972 072	972 072
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-896 426</b>	<b>0</b>	<b>619 417</b>	<b>-277 008</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 522 544</b>	<b>0</b>	<b>972 072</b>	<b>2 494 617</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 476 630 kr samt ianspråktagande skett med 123 975 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 249 080
Årets resultat, kr	972 072
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-277 008</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-502 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	50 000
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-729 008</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 249 531	4 179 537
Övriga rörelseintäkter	3	0	2 900
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 249 531</b>	<b>4 182 437</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 529 412	-2 241 372
Periodiskt underhåll	5	-50 000	-123 975
Övriga externa kostnader	6	-53 558	-19 793
Personalkostnader och arvoden	7	-52 287	-91 666
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-420 112	-417 701
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 105 369</b>	<b>-2 894 507</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 144 162</b>	<b>1 287 930</b>
<b>Finansiella poster</b>	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 637	1 053
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 727	-165 939
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-172 090</b>	<b>-164 886</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>972 072</b>	<b>1 123 044</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>972 072</b>	<b>1 123 044</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>972 072</b>	<b>1 123 044</b>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	16 167 165	16 440 983
Inventarier, verktyg och installationer	11	206 110	231 874
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		16 373 275	16 672 857
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		16 373 775	16 673 357
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		1 100	3 228
Övriga fordringar	13	2 052 415	1 256 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	169 205	147 180
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		2 222 720	1 406 777
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 222 720	1 406 777
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		18 596 495	18 080 134

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 260 157	1 260 157
Fond för yttre underhåll		1 511 468	1 158 813
Summa bundet eget kapital		2 771 625	2 418 970
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 249 080	-2 019 470
Årets resultat		972 072	1 123 044
Summa ansamlad förlust		-277 008	-896 426
<b>Summa eget kapital</b>		2 494 617	1 522 544
<i>Långfristiga skulder</i>	15		
Övriga skulder till kreditinstitut		12 859 541	13 005 841
<b>Summa långfristiga skulder</b>		12 859 541	13 005 841
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	2 343 764	2 621 564
Leverantörsskulder		9 776	94 734
Skatteskulder		54 615	8 215
Övriga skulder	16	49 849	45 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	784 333	782 145
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		3 242 337	3 551 749
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		18 596 495	18 080 134

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	972 072	1 123 044
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	420 112	417 701
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	1 392 184	1 540 745
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-28 941	-10 131
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-31 611	-390 666
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	1 331 632	1 139 948
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-120 530	-483 284
Förvärv/försäljning av inventarier	0	-257 638
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-120 530	-740 922
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-424 100	-423 112
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-424 100	-423 112
<b>Årets kassaflöde</b>	787 002	-24 086
Likvida medel vid årets början	1 252 046	1 276 131
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	2 039 048	1 252 045

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens klientmedelskonto hos HSB Uppsala.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

**(För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. )**

Följande årlig avskrivning tillämpas:

Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder (år)

Stomme och grund	120
Stammar	50
Fönster	40
Tak	50
Fasad	40
Inre ytskikt	120
Övrigt	120

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåttriktat.

#### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Skulder till kreditinstitut**

Av föreningens lån förfaller 1,9 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Upplýsningar till resultaträkningen****Not 2      Nettoomsättning**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 108 752	4 067 988
El garage och p-platser	3 242	0
Hysesintäkter p-platser	10 500	3 000
Hysesrabatter	-2 508	-8 982
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	106 020	106 020
Överlåtelseavgift	7 248	7 140
Pantförskrivningsavgift	7 221	4 282
Övriga intäkter	9 056	89
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 249 531</b>	<b>4 179 537</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Försäkringsersättning	0	2 900
	—	—
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>2 900</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	337 029	330 593
Serviceavtal*	64 615	15 058
Entreprenadstäd	16 359	13 392
Förbrukningsmaterial	4 756	14 090
Reparationer**	98 569	-43 324
Elavgifter	164 054	112 966
Uppvärmning	678 741	698 945
Vatten och avlopp	260 157	262 457
Sophämtning	205 684	190 082
Fastighetsförsäkringar	119 042	113 373
Kabel-TV, bredband m.m	108 751	108 732
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	244 288	197 888
Administrativ förvaltning enligt avtal	92 264	90 226
Vicevärdstjänster enl avtal	95 812	93 480
Övriga externa tjänster, drift	4 337	10 902
Studie- och fritidsverksamhet	16 754	14 412
Medlems- och föreningsavgifter	17 400	17 400
Övriga driftskostnader	800	700
	—	—
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 529 412</b>	<b>2 241 372</b>

\* Ventilationservice 2022

\*\* 2021: Kreditfaktura som avser kostnad för en fuktskada från 2020 på 139 083 kr.



**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Planerat underhåll tak	50 000	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	123 975
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>50 000</b>	<b>123 975</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	33 385	5 162
Kontorsmaterial och liknande	0	2 474
Konsultarvoden	8 173	269
Revisionsarvode extern revisor	12 000	11 888
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>53 558</b>	<b>19 793</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	35 866	64 542
Arvoden föreningsrevisor	3 864	3 788
Arvode valberedning	1 449	1 420
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	11 108	21 916
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>52 287</b>	<b>91 666</b>

**Not 8 Av- och nedskrivningar**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Avskrivning byggnader	394 348	391 937
Avskrivning maskiner och inventarier	25 764	25 764
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>420 112</b>	<b>417 701</b>

**Not 9 Finansiella poster**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 637	1 049
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	4
Räntekostnader	-173 727	-165 939
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-172 090</b>	<b>-164 886</b>

**Upplysningar till balansräkningen****Not 10 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	21 631 950	21 003 664
Årets anskaffning	120 530	628 286
Ingående avskrivning på byggnader	-7 845 967	-7 454 030
Årets avskrivningar, byggnader	-394 348	-391 937
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>13 512 165</b>	<b>13 785 983</b>
Mark	2 655 000	2 655 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>16 167 165</b>	<b>16 440 983</b>
Taxeringsvärde byggnad	54 211 000	40 372 000
Taxeringsvärde mark	21 426 000	18 744 000

**Not 11 Maskiner och inventarier**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	257 638	0
Årets anskaffning	0	257 638
Ingående avskrivningar på inventarier	-25 764	0
Årets avskrivning på inventarier	-25 764	-25 764
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>206 110</b>	<b>231 874</b>

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
<b>Summa andra långfr. v.pappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 039 048	1 252 046
Skattekonto	13 367	4 323
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>2 052 415</b>	<b>1 256 369</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Försäkringspremier	136 899	119 042
Kabel-TV avgifter m.m.	27 193	27 186
Förvaltningsavtal	5 113	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	952
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>169 205</b>	<b>147 180</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	15 203 305	15 627 405
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>15 203 305</b>	<b>15 627 405</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	19 503 000	19 503 000
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>19 503 000</b>	<b>19 503 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2022-12-31</u>
Stadshypotek	0,85	2026-01-30	2 131 142
Stadshypotek	0,85	2026-01-30	4 720 601
Stadshypotek	4,13	2027-09-30	2 197 464
Stadshypotek	1,51	2023-01-30	1 967 360
Stadshypotek	0,89	2025-12-30	4 186 738
<b>Summa</b>			<b>15 203 305</b>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-424 100
Avgår lån för omförhandling 2023			-1 919 664
<b>Totalt</b>			<b>12 859 541</b>

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 13 082 805

**Not 16 Övriga skulder**

	<u>2022-01-01</u>	<u>2021-01-01</u>
	<u>-2022-12-31</u>	<u>-2021-12-31</u>
Momsskuld	266	0
Fond för inre underhåll	45 091	45 091
Arbetsgivaravgift	0	0
Övriga kortfristiga skulder	4 492	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>49 849</b>	<b>45 091</b>

**Not 17      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	162 403	182 038
Arbetsgivaravgifter	51 027	58 724
Kostnader för förvaltningsavtal	28 086	0
Arvode revision	9 500	9 500
Elavgifter	55 587	22 064
Uppvärmningskostnader	98 331	98 154
Kostnader för vatten och avlopp	0	65 056
Förutbetalda hyror och avgifter	343 080	327 242
Upplupna räntekostnader	36 319	19 367
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<u>784 333</u>	<u>782 145</u>

Uppsala \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Philip Ekman

Tommy Leupold

Ingrid Eronn

Peter Hambäck

Kent Karlsson

Lars Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Lena Hogebrandt  
Av föreningen vald revisor

Lizette Söderdahl  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 59 Pärönet i Knivsta, org.nr. 716401-2218

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 59 Pärönet i Knivsta för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 59 Pärönet i Knivsta för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Knivsta

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Hogebrandt  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf 59 Päronet i Knivsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PHILIP EKMAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-02-26 kl. 13:00:39



**KENT KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 15:50:54



**PETER HAMBÄCK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-24 kl. 15:30:57



**INGRID ERONN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-27 kl. 13:29:48



**TOMMY LEUPOLD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-27 kl. 14:30:57



**LARS MAGNUSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-26 kl. 12:00:36



**LENA HOGEBRANDT**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 08:07:48



**LIZETTE SÖDERDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 09:51:51



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf 59 Päronet i Knivsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LENA HOGEBRANDT**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 08:05:58



**LIZETTE SÖDERDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 09:52:47

