

Styrelsen för
HSB Brf Pärlröksgången i Tyresö

Org.nr: 769626-4550

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pärlröksgången i Tyresö med säte i Tyresö org.nr. 769626-4550 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 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Tyresö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Alby 1:796		1971
Alby 1:797		1971
Alby 1:798		1971
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3479
7	lägenheter (hyresrätt)	494
42	parkeringar och garageplatser	0
Totalt 100 objekt		3973

Förening är delaktig i Anläggningsamfälligheten i Krusboda, ASK (39 andelar), Anläggningsamfälligheten Pärlröksgången, Garagen (42 andelar), Samfälligheten Krusboda, Centralantenner, SKC (39 andelar). Beskrivning av samfällighetens verksamhet finns att läsa på resp. samfällighetsförenings hemsida.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Pia Astermyr	Ordförande	2016-04-11	
Mikael Astermyr	Ledamot	2018-05-16	
Carina Sjöström	Ledamot	2020-06-16	
Christelle Södergren	Ledamot	2019-05-08	2022-03-08
Patrik Nilsson	Ledamot	2022-03-23	
Robin Berntzon	Ledamot	2020-06-16	
Anita Jonsson	Suppleant	2020-06-16	2022-05-24
Annica Attfors Andersson	Suppleant	2022-05-24	
Joakim Lindqvist	Suppleant	2022-05-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pia Astermyr och Mikael Astermyr (ledamot)
Annica Attfors Andersson och Joakim Lundqvist (Suppleant)

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Mikael Astermyr, Pia Astermyr, Carina Sjöström.

Teckning sker två i förening enligt Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Jonas Nigert, ordinarie och Mari Höglund, suppleant. Båda valda av föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Banne Andersson (valberedningens ordförande) och Anita Jonsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. Stämмоordförande meddelar att 30 medlemmar närvarade på stämman, varav 0 genom fullmakt. Totalt antal röstberättigade uppgår till 21 enligt upprättad röstlängd.

Extrastämma hölls den 29/8-22 med anledning av stamreovering.

Närvarande var 28 medlemmar, varav 1 genom fullmakt. Totalt antal röstberättigade uppgick till 22 enligt upprättad röstlängd.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 2 %.

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 2022-09-03.

Styrelsen arbete under året:

Haft Styrelsemöten (11 st), budgetmöte, arbetsmöten av olika slag för att ha fördjupad diskussion inför ex beslut eller annat. Arbetsmöte och planering med förvaltaren. Möte med valberedningen och internrevisorn. Möte och rundvandring med markrepresentant för Pärlröksgången. Möte med Garagesamfällighetens styrelse. Deltagit i ASK:s budgetmöte och årsmöte,

Garagesamfällighetens årsmöte samt Centralantenns årsmöte. Deltagit i olika styrelsekurser i HSB:s regi. Haft planeringsdag. Delat ut PRG-nytt. Informerat på Boappa, HSB:s hemsida, facebook och satt upp information på anslagstavlan utanför styrelserummet. Kommit igång med Öppet Hus igen efter avbrottet under Covid. Budgetmöte med HSB, Möte med Nordea ang räntejustering samt förändring av lån. Påbörjat arbete med Verksamhetsanalys ihop med HSB. Fortsatt samarbete med Kreativ Bygg AB inför stamreoveringen.

Aktiviteter som skett under året tillsammans med boende:

Informationsmöte om stamreovering
Extra stämma om stamreovering
Vår och höststädning
Glöggmingel
Öppet Hus

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2016	Byte av 4 st förrådsdörrar till säkerhetsdörrar.
2016	Byte av vattenmätare i undercentralerna.
2017	Bygde 11 st + 6 st varmförråd i hus 1 och 3.
2017	Bygde styrelserummet.
2017	Planerad asbestsanering av 6 st kallförråd för senare uthyrning.
2018	Installation av IMD, separation av el men gemensamt nätavtal.
2018-2019	Byte av fasad i 3 fastigheter.
2018-2019	Nytt förrådskåp på 3:ornas.
2019	Installation av trinettkök i styrelserummet.
2019	Genomgång av elcentralen med uppdaterad elschema och borttagning av gamla kablar som inte fyller någon funktion längre.
2019	Byte av styrdon till vattenpump.
2019	Målning och uppfräschning av undercentral.
2019	Bytt cirkulationspump i undercentralen.
2019-2020	Radonmätning i alla 1:or utförd december 2019-februari 2020.
2020	Installerat vatten i trinettköket i styrelserummet.
2020	Byte av 3 st accumulator-tankar.
2020	Filmat och spolat avloppsrör.
2020	Reparation av tröskel och dörrkarm till förråd i hus 3.
2020-2021	Bytt lampor i förråden samt satt upp gröna skyltar om nödutgång.
2020-2021	Reparation och nybyggnation av plank och staket.
2020-2021	Besiktning av Elvärmepanna och accumulator-tank.
2021	Uppgradering/utbyte av IMD server.
2021-2022	Fortsatt byggnation av staket.
2022	Klykor och handtag på portar och grindar.
2022	Installation av WC i styrelserummet.

Under åren har också filmning och spolning gjorts av både avlopp och dagvattenbrunnar

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

Stamreovering
 Takbyte 3 fastigheter
 Ventilationsdon i fönstren byts ut
 Genomgång alternativt reparation av 7 st takventilation, takfläktar
 Takkupoler i 3:orna reparation och/eller byte
 Ytterdörrar - reovering alternativt byte
 OVK

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	267	252	152	223	168
Skuldsättning, kr/kvm	5 571	5 621	5 679	5 712	5 745
Räntekänslighet, %	10	10	11	10	9
Energikostnad, kr/kvm	110	154	180	129	292
Driftskostnad, kr/kvm	443	473	541	555	606
Årsavgifter, kr/kvm	678	658	641	671	790
Totala intäkter, kr/kvm	775	791	770	762	909
Nettoomsättning, tkr	3 594	3 554	3 378	3 589	3 605
Resultat efter finansiella poster, tkr	-402	-447	-1 284	-383	-809
Soliditet, %	74	74	73	73	73

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	64 382 985	0	0	64 382 985
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	6 952 113	0	0	6 952 113
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 000 614	0	704 320	2 704 934
S:a bundet eget kapital, kr	73 335 712	0	704 320	74 040 032
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 888 169	-447 305	-704 320	-7 039 794
Årets resultat, kr	-447 305	447 305	-402 288	-402 288
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 335 474	0	-1 106 608	-7 442 082
S:a eget kapital, kr	67 000 238	0	-402 288	66 597 950

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 907 000 kr samt ianspråktagande skett med 202 680 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	-6 335 474
Årets resultat, kr	-402 288
Reservation till underhållsfond, kr	-907 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	202 680
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 442 082

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-7 442 082

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 593 749	3 554 307
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 933 045	-2 030 544
Övriga externa kostnader	Not 3	-101 800	-152 560
Planerat underhåll		-202 680	-150 024
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-204 752	-139 940
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 295 890	-1 309 203
Summa rörelsekostnader		<u>-3 738 166</u>	<u>-3 782 271</u>
Rörelseresultat		-144 417	-227 964
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 021	3 280
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-269 892	-222 622
Summa finansiella poster		<u>-257 871</u>	<u>-219 342</u>
Årets resultat		-402 288	-447 305

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	84 713 967	86 009 857
Pågående nyanläggningar	Not 8	1 129 178	644 236
		<u>85 843 145</u>	<u>86 654 093</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>85 843 145</u>	<u>86 654 093</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		453	3
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 984 199	1 777 433
Övriga fordringar	Not 9	75 190	2 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	82 549	80 393
		<u>2 142 391</u>	<u>1 860 204</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	2 500 000	2 500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>4 642 391</u>	<u>4 360 204</u>
Summa tillgångar		<u>90 485 536</u>	<u>91 014 298</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	64 382 985	64 382 985
Upplåtelseavgifter	6 952 113	6 952 113
Yttre underhållsfond	2 704 934	2 000 614
	<u>74 040 032</u>	<u>73 335 712</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-7 039 794	-5 888 169
Årets resultat	-402 288	-447 305
	<u>-7 442 083</u>	<u>-6 335 474</u>
Summa eget kapital	<u>66 597 949</u>	<u>67 000 238</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>8 000 000</u>	<u>7 825 000</u>
	8 000 000	7 825 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 14 911 671	15 291 979
Leverantörsskulder	87 304	217 742
Skatteskulder	5 443	3 758
Övriga skulder	Not 14 8 642	14 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>874 526</u>	<u>660 615</u>
	15 887 587	16 189 060
Summa skulder	<u>23 887 587</u>	<u>24 014 060</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>90 485 536</u>	<u>91 014 298</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-402 288	-447 305
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 295 890	1 309 203
Kassaflöde från löpande verksamhet	893 602	861 898
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-75 421	7 723
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	78 835	77 809
Kassaflöde från löpande verksamhet	897 016	947 430
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-484 942	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-484 942	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-205 308	-239 135
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	2 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-205 308	2 360 865
Årets kassaflöde	206 766	3 308 295
Likvida medel vid årets början	4 277 433	969 138
Likvida medel vid årets slut	4 484 199	4 277 433

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(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.

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 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,9% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

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

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 statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Uppskjuten skatt

"Föreningen köpte 2016 samtliga aktier i Tyresö Bostäder 2 AB av Tyresö Bostäder AB som ägde fastigheten Tyresö Alby 1:796, 1:797 samt 1:798 för 74 718 965 kr. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 359 620	2 289 753
Individuell mätning el	417 557	377 221
Hyror	808 022	910 804
Övriga intäkter	12 554	17 220
Bruttoomsättning	<u>3 597 753</u>	<u>3 594 998</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-4 000	-40 562
Hyresförluster	-4	-129
	<u>3 593 749</u>	<u>3 554 307</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	518 786	497 492
Reparationer	80 613	84 752
El	613 584	745 760
Vatten	245 458	251 176
Sophämtning	112 666	108 981
Fastighetsförsäkring	109 992	102 863
Kabel-TV och bredband	7 353	3 792
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	89 472	88 092
Förvaltningsarvoden	137 351	134 579
Övriga driftkostnader	17 771	13 057
	<u>1 933 045</u>	<u>2 030 544</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	27 765	28 374
Administrationskostnader	34 872	92 361
Extern revision	14 700	14 700
Konsultkostnader	10 082	2 320
Medlemsavgifter	14 380	14 380
	<u>101 800</u>	<u>152 135</u>

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	142 800	95 200
	Revisionsarvode	4 000	3 000
	Övriga arvoden	9 000	9 000
	Sociala avgifter	48 952	32 740
		204 752	139 940
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 047	826
	Ränteintäkter HSB bunden placering	10 935	2 250
	Övriga ränteintäkter	39	204
		12 021	3 280
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	267 350	220 190
	Övriga räntekostnader	2 542	2 432
		269 892	222 622

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	70 724 240	70 724 240
Anskaffningsvärde mark	22 727 365	22 727 365
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 451 605	93 451 605
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 441 748	-6 132 545
Årets avskrivningar	-1 295 890	-1 309 203
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 737 638	-7 441 748
Utgående bokfört värde	84 713 967	86 009 857
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 400 000	30 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	370 000	347 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	16 810 000	11 915 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	56 580 000	42 662 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	644 236	644 236
Årets investeringar	484 942	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 129 178	644 236
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	75 190	2 376
	75 190	2 376
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	81 403	78 143
Upplupna intäkter	1 146	2 250
	82 549	80 393

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 11	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 500 000	2 500 000			
		2 500 000	2 500 000			
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
			Nästa års amortering			
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	
	Nordea	39758255347	1,70%	2025-03-17	8 000 000	0
	Nordea	39758255568	0,85%	2023-03-29	7 086 671	135 308
	Nordea	39788970028	1,00%	2023-03-15	7 825 000	70 000
					22 911 671	205 308
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					21 885 131
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 000 000
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				30 000 000	30 000 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				14 911 671	15 291 979
					14 911 671	15 291 979
Not 14	Övriga skulder					
	Momsskuld				6 609	12 934
	Övriga kortfristiga skulder				2 033	2 033
					8 642	14 967
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				31 619	22 201
	Förutbetalda hyror och avgifter				290 394	293 301
	Övriga upplupna kostnader				552 513	345 113
					874 526	660 615

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Carina Sjöström

.....
Mikael Astermyr

.....
Patrik Nilsson

.....
Pia Astermyr

.....
Robin Berntzon

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Jonas Nigert

Av föreningen vald revisor

.....
William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Pärlrokgången i Tyresö, org.nr. 769626-4550

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Pärlrokgången i Tyresö 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Pärlrokgången i Tyresö 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Anmärkning

Utan att det påverkar mina/våra uttalanden ovan vill jag/vi informera om att styrelsen i sin förvaltning har brutit avseende att skatter och avgifter vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret inte har betalats i rätt tid.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonas Nigert
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Pärlröksgången i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PIA ASTERMYR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 19:54:26



MIKAEL ASTERMYR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 20:02:57



PATRIK NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 12:04:09



CARINA SJÖSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 18:55:39



ROBIN BERNTZON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 07:06:15



JONAS NIGERT

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 14:26:58



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Pärlröksgången i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONAS NIGERT

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 18:07:15



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 19:28:16

