



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB brf Hägern i Perstorp

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Hägern i Perstorp får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Perstorp.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1966 på fastigheten Hägern 7 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Sävгатan 6 A-D, 8 A-B, 10 A-C i Perstorp.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	6	255
2	6	348
3	42	3 263
4	6	605
	60	4 470
Lokaler, bostadsrätt	2	102
Garage	29	

Stämma


Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-06-15.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Torgny Karlsson	ordförande	vald till 2022
Bengt-Anders Brylén	vice ordförande	vald till 2023
Gail Silverbel	sekreterare	vald till 2023
Rikard Larsson	styrelseledamot	vald till 2022
Lena Yüceakin	adjungerande ledamot utsedda av HSB Skåne	
Anders Nielsen	styrelsesuppleant	vald till 2023
Thure Bruér	styrelsesuppleant	vald till 2022

Av föreningen vald revisor har varit Anette Johansson med Mikael Svensson som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av styrelsen.

Under året har Gail Silverbell varit av föreningen anställd vicevärd på deltid. 



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall	elavtal
E.ON	elavtal, nät
Perstorps Fjärrvärme	uppvärmning med fjärrvärme
Telenor	kabel-TV
Telenor	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2009
PCB-inventering är utförd år 2009
Radonmätning är utförd år 2017
OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 26 augusti 2021 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten eller planeras till kommande år. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större åtgärder:
Relining, slutförs i början på 2022
Oljning av balkonger, utsida

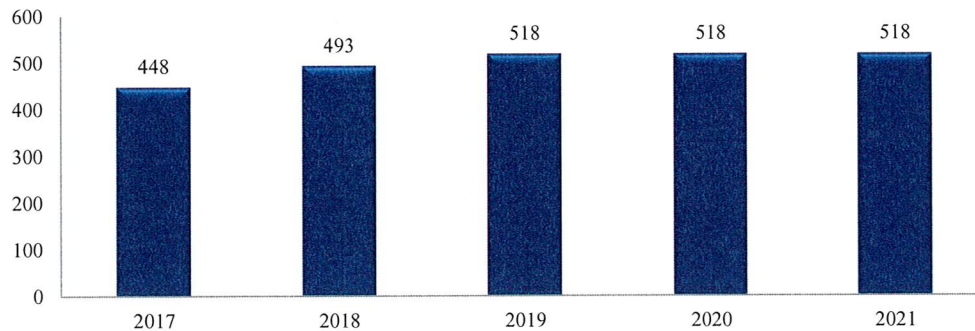
De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:
Byggnation av garage utförd år 1988
Byggnation av miljöhus utförd år 2006
Byte fönster utförd år 2011
Dränering utförd år 2019

De närmaste åren planerar styrelsen inte för några större underhållsåtgärder. *AO*

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 518 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov, styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1 % från den 1 januari 2022.



Föreningen har inga banklån.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	67
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	67

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 1 bostadsrätt överlåtits (förra året överläts 5 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	2 332	2 332	2 333	2 222
Resultat efter finansiella poster, tkr	365	538	312	474
Eget kapital, tkr	8 124	7 759	7 221	6 909
Taxeringsvärde, tkr	24 742	24 742	24 742	13 953
-varav byggnad, tkr	19 216	19 216	19 216	11 026
Soliditet, %	86%	89%	88%	89%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	518	518	518	493
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	125	106	125	125
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	0	0	0	0
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0%	0%	0%	0%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	0%	0%	0%	0%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	12	10	12	9
Sparande/m ² byggnadsyta	132	127	133	220
Energikostnad/m ² byggnadsyta	172	170	166	165

AD

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	292 910	0	4 566 178	2 361 662	537 867	7 758 618
Balanseras i ny räkning				537 867	-537 867	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			55 000	-55 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-180 725	180 725		0
Årets resultat					365 443	365 443
Belopp vid årets utgång	292 910	0	4 440 453	3 025 254	365 443	8 124 061

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 899 529
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-55 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	180 725
Årets resultat	365 443
Summa till stämmans förfogande	3 390 697

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 390 697
-------------------------	-----------

AO



Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 332 453	2 331 727
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 082	40 588
Summa rörelseintäkter		2 338 535	2 372 315
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 629 081	-1 680 818
Underhåll enligt plan	Not 5	-180 725	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-40 613	-53 430
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-83 640	-80 253
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-56 187	-44 458
Summa rörelsekostnader		-1 990 246	-1 858 959
Rörelseresultat		348 289	513 356
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		19 888	27 573
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 734	-3 062
Summa finansiella poster		17 154	24 511
Årets resultat		365 443	537 867 Ae

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	1 980 095	1 633 782
Pågående nyanläggningar	Not 10	4 045 152	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 025 247	1 633 782

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar**6 025 747** **1 634 282****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		-200	0
Avräkningskonto HSB		12 522	7 443
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	8 477	1 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	53 476	53 819
Summa kortfristiga fordringar		74 275	62 453

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	6 300 000
Summa kortfristiga placeringar		0	6 300 000

Kassa och bank

Bank	Not 15	3 370 074	720 175
Summa kassa och bank		3 370 074	720 175

Summa omsättningstillgångar**3 444 349** **7 082 628****Summa tillgångar****9 470 096** **8 716 910** AC

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	292 910	292 910
Fond för yttre underhåll	4 440 453	4 566 178
Summa bundet eget kapital	4 733 363	4 859 088

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 025 254	2 361 662
Årets resultat	365 443	537 867
Summa fritt eget kapital	3 390 697	2 899 529

Summa eget kapital**8 124 061** **7 758 618****Skulder***Kortfristiga skulder*

Medlemmarnas inre fond	Not 16	509 788	508 906
Leverantörsskulder		483 081	169 507
Aktuell skatteskuld	Not 17	20 722	47 244
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	10 109	1 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	322 335	231 362
Summa kortfristiga skulder		1 346 035	958 292

Summa skulder**1 346 035** **958 292****Summa eget kapital och skulder****9 470 096** **8 716 910**

AO



Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	348 289	513 356
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	56 187	44 458
	<u>404 476</u>	<u>557 814</u>
Erhållen ränta	20 413	27 498
Erlagd ränta	-2 734	-3 062
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>422 155</u>	<u>582 250</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 268	18 751
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	387 743	5 133
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>802 631</u>	<u>606 135</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 447 652	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-4 447 652</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	-3 645 021	606 135
<i>Likvida medel vid årets början</i>	7 027 618	6 421 483
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	3 382 596	7 027 618
	<u>-3 645 021</u>	<u>606 135</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Skåne in i de likvida medlen.

As

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

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

AV



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 313 816	2 313 816
	Hysesintäkt lokaler	12 720	10 774
	Hysesintäkt garage och bilplatser	61 550	62 400
	Hysesintäkt övrigt	1 020	1 020
	Avsatt till inre fond	-64 501	-64 501
	Övriga intäkter i verksamheten	0	1 830
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 848	6 388
		2 332 453	2 331 727
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	40 588
	Övrigt	6 082	0
		6 082	40 588
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-31 415	-102 159
	El	-68 569	-64 350
	Uppvärmning	-495 717	-488 627
	Vatten	-222 901	-222 201
	Renhållning	-97 688	-99 353
	TV, bredband, iptelefoni	-168 480	-168 480
	Förvaltningskostnader	-419 560	-411 867
	Försäkringar	-45 241	-44 271
	Fastighetsskatt	-79 420	-79 420
	Övriga driftskostnader	-90	-90
		-1 629 081	-1 680 818
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-3 975	0
	Underhåll balkonger	-176 750	0
		-180 725	0
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 875	-10 362
	Övriga förvaltningskostnader	-1 211	-2 843
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 074	-7 915
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-90
	Konsulter	0	-13 050
	Medlemsavgifter HSB	-19 000	-19 000
	Stämma och styrelse	-1 453	0
	Kundförluster m m	0	-170
		-40 613	-53 430
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	1	1
	Arvode till styrelsen	-28 050	-29 550
	Vicevärdarvode	-31 248	-31 248
	Övriga arvoden	-3 744	-3 748
	Övriga personalkostnader	-5 250	-3 000
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Sociala avgifter	-11 848	-9 207
		-83 640	-80 253
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-23 438	-23 438
	Markanläggningar	-32 749	-21 020
		-56 187	-44 458

**Not 9 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2085

	Ack av- och		Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde
	Anskaffn.vär	nedskrivning			2021-12-31
Urspr. Byggnad (komp. Ind)	5 019 697	-3 918 650	-23 438	1966-2085	1 077 609
Ursprunglig mark	89 190				89 190
Miljöhus	262 938	-197 250	-13 138	2006-2025	52 550
Dränering	393 597	-15 740	-7 872	2019-2068	369 985
Asfaltering	402 500	0	-11 740	2021-2040	390 760
Byggnader	6 167 922	-4 131 640	-56 187		1 980 095

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 019 697	5 019 697
Ingående anskaffningsvärde mark	89 190	89 190
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	656 535	656 535
Årets investering markanläggning	402 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 167 922	5 765 422

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 918 650	-3 895 212
Årets avskrivningar byggnader	-23 438	-23 438
Ingående avskrivningar markanläggningar	-212 990	-191 970
Årets avskrivningar markanläggningar	-32 749	-21 020
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 187 827	-4 131 640

Utgående redovisat värde

	1 980 095	1 633 782
Redovisade värden byggnader	1 077 609	1 101 047
Redovisade värden mark	89 190	89 190
Redovisade värden markanläggningar	813 296	443 545

Fastighetsbeteckning: Hägern 7

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1966	19 000 000	5 000 000	24 000 000	24 000 000
Lokaler		216 000	526 000	742 000	742 000
		19 216 000	5 526 000	24 742 000	24 742 000

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	0	0
varav i eget förvar	4 439 900	4 439 900
Summa ställda säkerheter	4 439 900	4 439 900

Not 10 Pågående nyanläggningar

Årets Investering	4 045 152	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	4 045 152	0

Pågående nyanläggningar avser relining och beräknas vara klart 2022.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500




Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto		8 477	1 191
		<u>8 477</u>	<u>1 191</u>
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring		0	11 174
Upplupna ränteintäkter		0	525
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 476	42 120
		<u>53 476</u>	<u>53 819</u>
Not 14 Kortfristiga placeringar			
	Räntesats	Konv.datum	
Placering HSB 3 mån			
		0	6 300 000
		<u>0</u>	<u>6 300 000</u>
Not 15 Bank			
Sparbanken Skåne		3 370 074	720 175
		<u>3 370 074</u>	<u>720 175</u>
Not 16 Medlemmarnas inre fond			
Ingående värde		508 906	522 028
Avsättning		64 501	64 501
Uttag		-63 619	-77 622
		<u>509 788</u>	<u>508 906</u>
Not 17 Aktuell skatteskuld			
Årets beräknade skatteskuld		20 722	47 244
		<u>20 722</u>	<u>47 244</u>
Not 18 Övriga kortfristiga skulder			
Personalens källskatt		1 729	949
Arbetsgivaravgifter		1 140	323
Övriga kortfristiga skulder		7 240	0
		<u>10 109</u>	<u>1 272</u>


A0

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	68 030	4 132
	Upplupen revision	10 000	10 000
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	201 494	192 816
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 811	24 414
		322 335	231 362

Perstorp 19/4 2022



Bengt-Anders Byrlén



Gail Silverbell


Rikard Larsson


Torgny Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-25


Anette Johansson
Revisor vald av föreningsstämman


Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hägern i Perstorp, org.nr. 737600-0829

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hägern i Perstorp för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 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 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 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 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.

AD

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 Hägern i Perstorp för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 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 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.

Perstorp den 25/4 2022

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anette Johansson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.