



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Fasanen i Perstorp

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fasanen i Perstorp med säte i Perstorp org.nr. 737600-0803 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Perstorp kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klubban 16	1959-01-01	1961
Lodstocken 16	1959-01-01	1961

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	56
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5442
25	garageplatser	382

Totalt 122 objekt 5880

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 40 st 2 rok, 32 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lise Danielsson	Ordförande	2021-06-01
Kenneth Axelsson	Ledamot	2022-06-01
Pia Ingela Sturesjö	Ledamot	2022-06-01
Fredrik Nord	Ledamot	2021-07-01
Henrik Schüler	Ledamot	2021-07-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lise Danielsson, Fredrik Nord.

Ad

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kenneth Axelsson, Lise Danielsson, Pia Ingela Sturesjö, Henrik Schöler.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Sven-Arne Frohm med Mikael Persson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sven-Erik Sjöstrand (sammanställande) och Janet Petersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-09. På stämman deltog 12 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Avsättningen till inre fond avslutad 2022-12-31.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-21.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar

Renovering trapphus

Energibesiktning

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2004-2006	Ombyggnad av lägenheter (sammanslagning)
2007	Fasadrenovering
2007	ordningställande av utemiljö
2007	Byggnation av miljöhus
2007	Byte fönster
2009	Installation av passagesystem
2017-2018	Installation av ledbelysning i källare och allmänna utrymme
2019	Renovering av tvättstugor
2019-2020	Stambyte med badrumsrenovering
2022	Renovering trapphus
2022	Byte säkerhetsdörrar

AG

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

Installera vattenmätare
Byte passagesystem
Elektronisk inloggning till tvättstugan
Installera laddstolpar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 101 och under året har det tillkommit 17 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 100.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	201	262	295	303	331
Skuldsättning, kr/kvm	4 741	4 501	4 611	4 721	1 147
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	2
Energikostnad, kr/kvm	232	222	212	213	232
Driftskostnad, kr/kvm	466	432	405	416	411
Årsavgifter, kr/kvm	810	810	810	810	794
Totala intäkter, kr/kvm	813	819	813	835	801
Nettoomsättning, tkr	4 438	4 452	4 458	4 455	4 389
Resultat efter finansiella poster, tkr	317	625	632	1 223	1 484
Soliditet, %	27	27	25	22	46

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)

A1

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	166 375	0	0	166 375
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	101 000	0	0	101 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 363 574	0	170 000	3 533 574
S:a bundet eget kapital, kr	3 630 949	0	170 000	3 800 949
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 400 388	625 442	-170 000	5 855 830
Årets resultat, kr	625 442	-625 442	316 834	316 834
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 025 830	0	146 834	6 172 664
S:a eget kapital, kr	9 656 779	0	316 834	9 973 613

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 170 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 025 830
Årets resultat, kr	316 834
Reservation till underhållsfond, kr	-170 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 172 664

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 172 664

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

AO

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 438 233	4 452 274
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 158	49 471
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 470 390	4 501 745
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 560 515	-2 376 885
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-94 925
Övriga externa kostnader	Not 6	-151 566	-146 049
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-185 386	-152 079
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-789 683	-719 722
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 687 150	-3 489 659
RÖRELSERESULTAT		783 240	1 012 086
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 454	11 318
Räntekostnader och liknande resultatposter		-474 860	-397 962
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-466 406	-386 644
ÅRETS RESULTAT		316 834	625 442

Ae

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	35 113 368	32 544 951
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	43 750
Summa materiella anläggningstillgångar		35 113 368	32 588 701
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		35 113 868	32 589 201
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		16 496	31 608
Kundfordringar		44 511	44 646
Avräkningskonto HSB		11 870	9 442
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	15 120	15 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	49 259	23 152
Summa kortfristiga fordringar		137 257	123 881
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	1 900 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 900 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	1 005 748	1 076 298
Summa kassa och bank		1 005 748	1 076 298
Summa omsättningstillgångar		2 143 005	3 100 179
SUMMA TILLGÅNGAR		37 256 873	35 689 379 Ad

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		166 375	166 375
Upplåtelseavgifter		101 000	101 000
Fond för yttre underhåll		3 533 574	3 363 574
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 800 949</u>	<u>3 630 949</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 855 830	5 400 388
Årets resultat		316 834	625 442
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>6 172 664</u>	<u>6 025 830</u>
Summa eget kapital		<u>9 973 613</u>	<u>9 656 779</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	13 530 000	14 816 250
Övriga långfristiga skulder	Not 17	21 786	36 786
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>13 551 786</u>	<u>14 853 036</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		12 536 250	9 930 000
Medlemmarnas inre fond	Not 18	471 295	467 800
Leverantörsskulder		149 303	233 094
Aktuell skatteskuld	Not 19	16 502	33 368
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	11 170	7 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	546 954	507 843
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>13 731 474</u>	<u>11 179 565</u>
Summa skulder		<u>27 283 260</u>	<u>26 032 601</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>37 256 873</u>	<u>35 689 379</u> <i>Å0</i>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	783 240	1 012 086
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	789 683	719 722
	<u>1 572 923</u>	<u>1 731 808</u>
Erhållen ränta	6 414	10 706
Erlagd ränta	-469 107	-378 238
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 110 230</u>	<u>1 364 276</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 907	-29 257
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-60 094	-116 456
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 041 228</u>	<u>1 218 563</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-3 314 350	-43 750
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-3 314 350</u>	<u>-43 750</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 305 000	-583 214
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>1 305 000</u>	<u>-583 214</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-968 122	591 599
Likvida medel vid årets början	2 985 740	2 394 141
Likvida medel vid årets slut	<u>2 017 618</u>	<u>2 985 740</u>
	-968 122	591 599

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

As

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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 markanläggningar:	10 - 20 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	82 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden. *AO*

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 407 876	4 404 078
Hysesintäkt lokaler	9 060	10 560
Hysesintäkt garage och bilplatser	85 840	87 580
Avsatt till inre fond	-96 000	-96 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	12 627	21 783
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	18 830	24 273
	4 438 233	4 452 274
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	32 158	49 471
	32 158	49 471
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-197 490	-59 389
El	-155 318	-121 156
Uppvärmning	-593 417	-630 573
Vatten	-529 533	-470 731
Renhållning	-178 503	-153 622
Bevakningskostnader	-9 503	-9 409
TV, bredband, iptelefoni	-226 301	-246 727
Förvaltningskostnader	-478 543	-529 487
Försäkringar	-51 610	-49 239
Fastighetskatt	-111 270	-94 790
Övriga driftskostnader	-29 027	-11 762
	-2 560 515	-2 376 885
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll mark och utemiljö	0	-71 250
Underhåll övrigt	0	-23 675
	0	-94 925
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 875	-11 000
Övriga förvaltningskostnader	-825	-1 821
Kostnader överlåtelse och panter	-23 498	-28 134
Kontorsutrustning och -material	-2 956	-1 930
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-19 583	-18 896
Konsulter	-31 421	-27 772
Medlemsavgifter HSB	-28 000	-28 000
Stämma och styrelse	-2 639	-15 376
Kundförluster m m	-31 770	-13 120
	-151 566	-146 049

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-34 400	-36 200
Vicevärdsarvode	-64 284	-64 284
Övriga arvoden	-10 996	-8 716
Övriga personalkostnader	-4 020	-4 020
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-66 686	-33 859
	<u>-185 386</u>	<u>-152 079</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-774 296	-704 336
Markanläggningar	-15 387	-15 387
	<u>-789 683</u>	<u>-719 722</u>

A*

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 256 127	39 256 127
Årets investering byggnader	3 358 100	0
Ingående anskaffningsvärde mark	120 242	120 242
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	307 500	307 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 041 969	39 683 869

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 908 352	-6 204 016
Årets avskrivningar byggnader	-774 296	-704 336
Ingående avskrivningar markanläggningar	-230 567	-215 180
Årets avskrivningar markanläggningar	-15 387	-15 387
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 928 601	-7 138 918

Utgående redovisat värde

35 113 368 32 544 951

Redovisade värden byggnader	34 931 579	32 347 775
Redovisade värden mark	120 242	120 242
Redovisade värden markanläggningar	61 547	76 933

Fastighetsbeteckning: Klubban 16, Lodstocken 16 och Perstorp 21:9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1961	28 000 000	6 800 000	34 800 000	29 200 000
Lokaler		267 000	420 000	687 000	719 000
		28 267 000	7 220 000	35 487 000	29 919 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	30 866 000	30 866 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	30 866 000	30 866 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	43 750	0
Årets Investering	3 314 350	43 750
Omklassificering till Byggnader och mark	-3 358 100	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	43 750

Pågående nyanläggningar avser säkerhetsdörrar och renovering av trapphus som färdigstälts under 2022 och aktiverats till byggnad.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

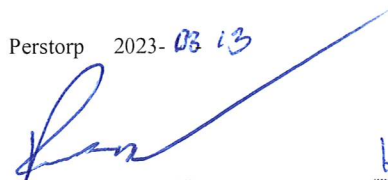
Skattekonto	15 120	15 033
	15 120	15 033

A0


	2022-12-31	2021-12-31		
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Upplupna ränteintäkter	3 333	1 293		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 926	21 859		
	49 259	23 152		
Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-01-17		
	1 000 000	1 900 000		
	1 000 000	1 900 000		
Not 15 BANK				
Sparbanken Skåne	1 005 748	1 076 298		
	1 005 748	1 076 298		
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	5,20%	2027-05-24	1 260 000	80 000
SBAB Bank AB	2,87%	2023-08-01	4 675 000	100 000
Stadshypotek AB	1,50%	2023-12-30	4 906 250	25 000
Stadshypotek AB	1,20%	2024-12-01	2 350 000	50 000
Stadshypotek AB	2,62%	2025-04-30	4 650 000	100 000
Stadshypotek AB	1,30%	2023-09-30	2 475 000	100 000
Stadshypotek AB	1,20%	2024-12-01	1 475 000	100 000
Stadshypotek AB	1,20%	2024-12-01	2 350 000	50 000
Stadshypotek AB	1,83%	2024-03-30	1 925 000	100 000
			26 066 250	705 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				13 530 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				480 000
Lån som ska konverteras inom ett år				12 056 250
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				12 536 250
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,06%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 820 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				22 541 250
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Not 17 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER				
Specia			21 786	36 786
			21 786	36 786
Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND				
Ingående värde			467 800	438 715
Avsättning			96 000	96 000
Uttag			-92 505	-66 915
			471 295	467 800
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld			16 502	33 368
			16 502	33 368

	2022-12-31	2021-12-31
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	1 800	1 800
Arbetsgivaravgifter	1 885	1 885
Övriga kortfristiga skulder	7 485	3 775
	11 170	7 460
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	89 395	89 962
Upplupna räntekostnader	45 148	39 395
Upplupen revision	11 000	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	361 567	295 507
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 843	71 979
	546 954	507 843


Perstorp 2023-03-13



Fredrik Nord



Henrik Schüler



Kenneth Axelsson




Lise Danielsson




Pia Ingela Sturesjö

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-21



Sven-Arne Frohm
Revisor vald av föreningsstämman



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fasanen I Perstorp, org.nr. 737600-0803

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fasanen I Perstorp 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 revisionssed 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 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.

Ag

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 Fasanen I Perstorp 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 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 21/3 2023



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sven-Arne Frohm
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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.