

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Jägersro i Ystad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### 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 Ystad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1981 på fastigheterna Piskan 1 och Selen 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Ardennergatan 17-21 och 34-42 i Ystad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

| R o k | Antal     | Yta m <sup>2</sup> |
|-------|-----------|--------------------|
| 2     | 8         | 668                |
| 3     | 20        | 1 820              |
| 4     | 20        | 2 255              |
| 5     | 12        | 1 622              |
|       | <b>60</b> | <b>6 365</b>       |

|                   |    |
|-------------------|----|
| Garage            | 35 |
| Parkeringsplatser | 55 |

##### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15, varvid 28 röstberättigade medlemmar var representerade.

##### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

|                                                    |                                            |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Bediz Pekgöz                                       | ordförande, vald till årsstämman 2024      |
| Christer Andersson                                 | vice ordförande, vald till årsstämman 2023 |
| Bengt Persson                                      | sekreterare, vald till årsstämman 2023     |
| Helena Nantin                                      | styrelseledamot, vald till årsstämman 2023 |
| Kersti Lindgren                                    | styrelseledamot, vald till årsstämman 2023 |
| Sven Fågelborg                                     | styrelseledamot, vald till årsstämman 2024 |
| Styrelseledamot utsedd av HSB Skåne är adjungerad. |                                            |

|                    |                                              |
|--------------------|----------------------------------------------|
| Mikael Silfverberg | styrelsesuppleant, vald till årsstämman 2023 |
| Manil Abdul Amir   | styrelsesuppleant, vald till årsstämman 2024 |
| Gabriel Olsson     | styrelsesuppleant, vald till årsstämman 2024 |

Av föreningen vald revisor har varit Maj-Britt Olsson samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Mikael Marionsson (sammankallande), Nils Hugo Fredriksson och Birgitta Persson.

Nils Hugo Fredriksson är av föreningen anställd vicevärd på deltid.

OK

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

| Leverantörer           | Avtalstyp                        |
|------------------------|----------------------------------|
| Vattenfall             | elavtal                          |
| Tele 2                 | kabel-TV                         |
| Tele 2                 | bredband                         |
| HSB Skåne              | ekonomisk förvaltning            |
| HSB Skåne              | underhållsplansavtal             |
| HSB Skåne              | teknisk förvaltning (delvis)     |
| Länsförsäkringar Skåne | fastighetsförsäkring (fullvärde) |

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2022-06-22 av representanter från styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens 60-åriga underhållsplan.

### Underhåll

Styrelsearbetet präglades under räkenskapsåret av arbetet med underhåll- och reinvesteringar. Det största projektet var fönsterbyten. Redan i augusti 2020 påbörjades arbetet genom att HSB Skåne kontaktades för att kunna bistå styrelsen i arbetet med att lägga upp ett projekt. I början av 2021 tecknades kontrakt med HSB Skåne om byggadministration. När projektledare från HSB Skåne var utsedd startade förberedelserna för att ta fram åtgärdslistor på vilka arbetsuppgifter som skulle rymmas inom "fönsterbytesprojektet", vilka material som skulle väljas och att det blev rätt kvalitet på materiel och arbete.

Eftersom ställning skulle byggas för att byta fönster var det lämpligt att en hel del andra underhållsuppgifter även utfördes när ändå ställningarna fanns på plats.

Listan blev ganska lång: Nya lägenhetsfönster och fönsterdörrar komplett in och utvändigt, tröskeln till fönsterdörr på plan två modifieras för bättre tillgänglighet. Nya balkongräcken och balkongfronter, samma utseende men helt i aluminium för bättre livslängd.

Byte av rostskadade tegelbalkar och reparation av och utbyte av sönderfrusen fasadsten och fogar.

Nya takrännor och stuprör på samtliga byggnader. Nya dörrar på samtliga gårdshus. Målning av allt utvändigt trä och all plåt. Samtliga yttertak tvättas och behandlas med grön fri. Till detta kom ytterligare åtgärder som upptäcktes först sedan utförandedelen av entreprenaden påbörjats.

Anbudsfrågan gick ut till sju entreprenörer, av dessa svarade fem. Efter utvärdering av anbudet beslutade styrelsen att anta anbudet från Skanska med tillval av H-fönster. I samband med att anbudet antogs sökte föreningen om lånelöfte motsvarande kostnaden för entreprenaden. Två offerter inkom från Handelsbanken och Nordea. Styrelsen beslutade att anta Handelsbankens offert. Styrelsen beslutade att finansieringen skulle ske med 13 miljoner som lån i Handelsbanken, uppdelade på tre lån, resten skulle ske med egna medel. Beslutades vidare att amortering ska ske med 100 000 kr per år och lånedel.

Eftersom fönsterbyten och balkongräcken förändrades dels vad gäller material och i viss mån utseende, var åtgärderna bygglovspliktiga. Bygglov söktes och beviljades.

Utförandedelen av entreprenaden påbörjades i juni 2022 och alla inomhusarbeten var klara enligt tidtabell november samma år. Vid verksamhetsårets slut återstod det lite plåt och en del målningsarbeten som inte kunnats utföras på grund av väderleken.

Projektet beräknas vara helt avslutat under januari 2023.

Under slutet av entreprenaden beställdes ytterligare en åtgärd av Skanska, att köpa in och montera fastighetsboxar. Fastighetsboxarna kommer vara monterade och i drift under kvartal 1 2023.

Andra underhållsarbete som utförts är bland annat underhåll av utemiljön. För att klara ställningsbyggandet mellan hus 36 och 38 lät föreningen bygga en transportväg mellan husen, den beräknas vara klar under första kvartalet 2023.

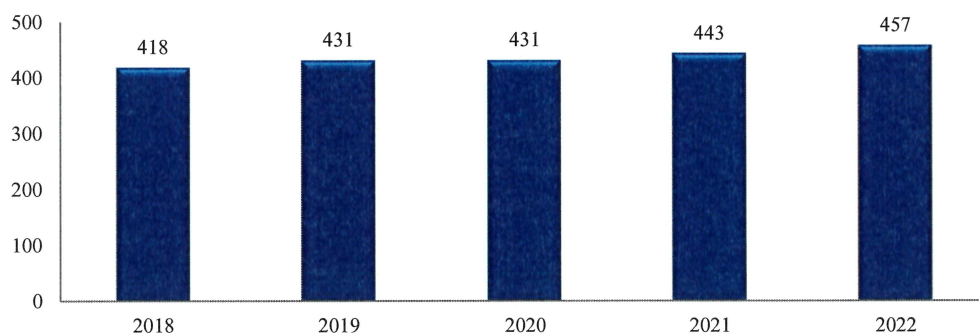
Under år 2024 planerar föreningen att byta garageportar, måla garagebyggnader och eventuellt asfaltera körbara ytor.

OK

## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 457 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 6,5 % från och med 2023-01-01.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18 565 081 kr. Under året har föreningen amorterat 450 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 41 år.

## Medlemsinformation

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början | 78 |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut   | 77 |

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 5 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 10 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

|                                                   | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   |
|---------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr                              | 2 911  | 2 847  | 2 739  | 2 664  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr            | 635    | 714    | 887    | 311    |
| Eget kapital, tkr                                 | 13 358 | 12 723 | 12 010 | 11 122 |
| Taxeringsvärde, tkr                               | 72 942 | 72 214 | 72 214 | 72 214 |
| -varav byggnad, tkr                               | 56 588 | 52 509 | 52 509 | 52 509 |
| Soliditet, %                                      | 37%    | 63%    | 59%    | 56%    |
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder | 457    | 443    | 431    | 431    |
| Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta          | 2 917  | 942    | 1 085  | 1 140  |
| Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 48     | 13     | 16     | 16     |
| Räntekänslighet, %                                | 6%     | 2%     | 3%     | 3%     |
| Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %                | 25%    | 8%     | 10%    | 10%    |
| Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta            | 77     | 77     | 88     | 88     |
| Sparande/m <sup>2</sup> byggnadsyta               | 194    | 197    | 236    | 172    |
| Energikostnad/m <sup>2</sup> byggnadsyta          | 40     | 33     | 33     | 31     |

OK

## Förändring i eget kapital

|                                                                       | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                                            | 956 000              | 0                       | 5 285 806               | 5 767 708              | 713 921           | 12 723 434 |
| Resultatdisposition<br>enligt förenings-<br>stämmans:                 |                      |                         |                         |                        |                   |            |
| Extra reservering<br>till fond för yttre<br>underhåll                 |                      |                         | 0                       | 0                      |                   | 0          |
| Balanseras<br>i ny räkning                                            |                      |                         |                         | 713 921                | -713 921          | 0          |
| Styrelsens disposition<br>av fond för yttre<br>underhåll:             |                      |                         |                         |                        |                   |            |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 194 000                 | -194 000               |                   | 0          |
| Ianspråktagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                     |                      |                         | -108 953                | 108 953                |                   | 0          |
| Årets resultat                                                        |                      |                         |                         |                        | 634 834           | 634 834    |
| Belopp vid årets<br>utgång                                            | 956 000              | 0                       | 5 370 854               | 6 396 581              | 634 834           | 13 358 269 |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|                                                                                              |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond                           | 6 481 628        |
| Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut                          | 0                |
| Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan                             | -194 000         |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll | 108 953          |
| Årets resultat                                                                               | 634 834          |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                                                        | <b>7 031 415</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 7 031 415 |
|-------------------------|-----------|

OK

| Resultaträkning                                            |       | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 2 910 640                | 2 846 658                |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 2 913                    | 55 096                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |       | <b>2 913 553</b>         | <b>2 901 754</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -1 170 943               | -1 346 795               |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -108 953                 | -50 712                  |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 6 | -93 996                  | -101 557                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -161 805                 | -127 184                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -488 809                 | -488 808                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-2 024 505</b>        | <b>-2 115 057</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>889 048</b>           | <b>786 698</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 54 289                   | 8 463                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -308 502                 | -81 240                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |       | <b>-254 213</b>          | <b>-72 777</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>634 834</b>           | <b>713 921</b>           |

PH

| Balansräkning | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

|                                               |        |                   |                   |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | Not 9  | 16 284 088        | 16 772 897        |
| Pågående nyanläggningar                       | Not 10 | 12 612 519        | 125 000           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>28 896 607</b> | <b>16 897 897</b> |

#### Finansiella anläggningstillgångar

|                                                |        |            |            |
|------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11 | 500        | 500        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b> | <b>500</b> |

### Summa anläggningstillgångar

**28 897 107      16 898 397**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

|                                              |        |                |                |
|----------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |        | 1 208          | 0              |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 13 615         | 2 590          |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 68 094         | 68 016         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 57 242         | 41 642         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |        | <b>140 159</b> | <b>112 248</b> |

#### Kortfristiga placeringar

|                                       |        |                  |                  |
|---------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar       | Not 14 | 2 000 000        | 2 000 000        |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b> |        | <b>2 000 000</b> | <b>2 000 000</b> |

#### Kassa och bank

|                             |        |                  |                  |
|-----------------------------|--------|------------------|------------------|
| Bank                        | Not 15 | 4 742 902        | 1 325 730        |
| <b>Summa kassa och bank</b> |        | <b>4 742 902</b> | <b>1 325 730</b> |

### Summa omsättningstillgångar

**6 883 062      3 437 978**

### Summa tillgångar

**35 780 169      20 336 375**

OK

| Balansräkning | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser                  | 956 000          | 956 000          |
| Fond för yttre underhåll         | 5 370 854        | 5 285 806        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>6 326 854</b> | <b>6 241 806</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 6 396 581        | 5 767 708        |
| Årets resultat                  | 634 834          | 713 921          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>7 031 415</b> | <b>6 481 628</b> |

### Summa eget kapital

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>13 358 269</b> | <b>12 723 434</b> |
|-------------------|-------------------|

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                   |        |                   |          |
|-----------------------------------|--------|-------------------|----------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 16 | 16 430 081        | 0        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>16 430 081</b> | <b>0</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 2 135 000        | 5 993 285        |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 17 | 1 330 624        | 1 168 152        |
| Leverantörsskulder                           |        | 2 104 234        | 78 680           |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 18 | 8 544            | 8 479            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 19 | 2 361            | 2 362            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 411 056          | 361 982          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>5 991 819</b> | <b>7 612 941</b> |

### Summa skulder

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| <b>22 421 900</b> | <b>7 612 941</b> |
|-------------------|------------------|

### Summa eget kapital och skulder

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>35 780 169</b> | <b>20 336 375</b> |
|-------------------|-------------------|

OK

## 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:

10 - 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.

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

11 971 Tkr  
0 Tkr

9

| <b>Noter</b> |                                            |                                  |                                  |
|--------------|--------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 2</b> | <b>Nettoomsättning</b>                     | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>2021-12-31</b> |
|              | Årsavgifter bostäder                       | 2 907 576                        | 2 822 868                        |
|              | Hysesintäkt garage och bilplatser          | 193 432                          | 187 046                          |
|              | Hysesintäkt övrigt                         | 21 036                           | 30 451                           |
|              | Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni   | 72 000                           | 72 000                           |
|              | Avsatt till inre fond                      | -292 789                         | -280 057                         |
|              | Intäkt andrahandsupplåtelse                | 0                                | 788                              |
|              | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 9 385                            | 13 563                           |
|              |                                            | <b>2 910 640</b>                 | <b>2 846 658</b>                 |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga rörelseintäkter</b>              |                                  |                                  |
|              | Övrigt                                     | 2 913                            | 55 096                           |
|              |                                            | <b>2 913</b>                     | <b>55 096</b>                    |
| <b>Not 4</b> | <b>Driftskostnader</b>                     |                                  |                                  |
|              | Reparationer                               | -164 444                         | -329 076                         |
|              | El                                         | -55 290                          | -25 071                          |
|              | Vatten                                     | -196 448                         | -187 281                         |
|              | Renhållning                                | -77 798                          | -72 201                          |
|              | TV, bredband, iptelefoni                   | -104 872                         | -104 674                         |
|              | Förvaltningskostnader                      | -405 932                         | -468 547                         |
|              | Försäkringar                               | -60 180                          | -57 134                          |
|              | Fastighetsskatt                            | -102 560                         | -99 680                          |
|              | Övriga driftskostnader                     | -3 420                           | -3 131                           |
|              |                                            | <b>-1 170 943</b>                | <b>-1 346 795</b>                |
| <b>Not 5</b> | <b>Underhåll enligt plan</b>               |                                  |                                  |
|              | Underhåll övrigt                           | -108 953                         | -50 712                          |
|              |                                            | <b>-108 953</b>                  | <b>-50 712</b>                   |
| <b>Not 6</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>            |                                  |                                  |
|              | Extern revisionsarvode                     | -10 775                          | -10 075                          |
|              | Övriga förvaltningskostnader               | -19 251                          | -5 323                           |
|              | Kostnader överlåtelse och panter           | -10 680                          | -19 474                          |
|              | Föreningsverksamhet                        | -1 375                           | -2 875                           |
|              | Kontorsutrustning och -material            | -1 603                           | -1 061                           |
|              | Konsulter                                  | -3 125                           | -25 000                          |
|              | Förbrukningsinventarier                    | -7 392                           | 0                                |
|              | Medlemsavgifter HSB                        | -19 000                          | -19 000                          |
|              | Stämma och styrelse                        | 0                                | -18 750                          |
|              | Pantbrevskostnad                           | -20 795                          | 0                                |
|              |                                            | <b>-93 996</b>                   | <b>-101 557</b>                  |
| <b>Not 7</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>       |                                  |                                  |
|              | Medelantal anställda                       | 1                                | 1                                |
|              | Arvode till styrelsen                      | -71 400                          | -47 300                          |
|              | Löner för anställda                        | -4 500                           | -4 500                           |
|              | Vicevärdsarvode                            | -37 500                          | -37 500                          |
|              | Övriga arvoden                             | -10 600                          | -4 650                           |
|              | Övriga personalkostnader                   | -5 400                           | -5 044                           |
|              | Revisionsarvode                            | -7 140                           | -7 095                           |
|              | Sociala avgifter                           | -25 265                          | -21 095                          |
|              |                                            | <b>-161 805</b>                  | <b>-127 184</b>                  |
| <b>Not 8</b> | <b>Avskrivningar</b>                       |                                  |                                  |
|              | Byggnader                                  | -379 607                         | -379 607                         |
|              | Markanläggningar                           | -109 201                         | -109 201                         |
|              |                                            | <b>-488 809</b>                  | <b>-488 808</b>                  |

| Not 9 | Byggnader och mark | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------|--------------------|------------|------------|
|-------|--------------------|------------|------------|

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

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 19 998 816        | 19 998 816        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 1 000 000         | 1 000 000         |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar     | 4 368 057         | 4 368 057         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>25 366 873</b> | <b>25 366 873</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -8 157 172        | -7 777 565        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -379 607          | -379 607          |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                | -436 804          | -327 603          |
| Årets avskrivningar markanläggningar                   | -109 201          | -109 201          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-9 082 785</b> | <b>-8 593 976</b> |

**Utgående redovisat värde**

**16 284 088      16 772 897**

|                                    |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader        | 11 462 037 | 11 841 644 |
| Redovisade värden mark             | 1 000 000  | 1 000 000  |
| Redovisade värden markanläggningar | 3 822 052  | 3 931 253  |

**Fastighetsbeteckning:** Piskan 1 och Selen 1

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad           | Mark              | Totalt            | Föreg år          |
|-------------------|---------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1981    | 56 000 000        | 15 800 000        | 71 800 000        | 71 000 000        |
| Lokaler           | 1981    | 588 000           | 554 000           | 1 142 000         | 1 214 000         |
|                   |         | <b>56 588 000</b> | <b>16 354 000</b> | <b>72 942 000</b> | <b>72 214 000</b> |

**Ställda säkerheter**

|                                 | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 19 661 600        | 18 640 600        |
| varav i eget förvar             | -63 600           | -63 600           |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>19 598 000</b> | <b>18 577 000</b> |

**Not 10 Pågående nyanläggningar**

|                                               |                   |                |
|-----------------------------------------------|-------------------|----------------|
| Ingående värde pågående nyanläggningar        | 125 000           | 0              |
| Årets Investering                             | 12 487 519        | 125 000        |
| <b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b> | <b>12 612 519</b> | <b>125 000</b> |

Pågående nyanläggningar avser fönsterbyte m.m. Beräknas vara klart i början av år 2023 och kosta ca 15 000 000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 50 år.

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500        | 500        |
|                  | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Not 12 Övriga kortfristiga fordringar**

|             |               |               |
|-------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 68 094        | 68 016        |
|             | <b>68 094</b> | <b>68 016</b> |

OK

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                   |               |               |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring            | 15 279        | 14 343        |
| Förutbetald kabel-TV och bredband | 26 308        | 26 188        |
| Förutbetald fastighetsskötsel     | 12 100        | 0             |
| Upplupna ränteintäkter            | 3 555         | 1 111         |
|                                   | <b>57 242</b> | <b>41 642</b> |

**Not 14 Kortfristiga placeringar**

|                     | Räntesats | Konv.datum |                  |                  |
|---------------------|-----------|------------|------------------|------------------|
| Placering HSB 3 mån | 1,60%     | 2023-02-05 | 500 000          | 500 000          |
| Placering HSB 3 mån | 1,60%     | 2023-02-19 | 500 000          | 500 000          |
| Placering HSB 3 mån | 1,60%     | 2023-02-27 | 500 000          | 500 000          |
| Placering HSB 3 mån | 1,60%     | 2023-03-03 | 500 000          | 500 000          |
|                     |           |            | <b>2 000 000</b> | <b>2 000 000</b> |

**Not 15 Bank**

|                  |                  |                  |
|------------------|------------------|------------------|
| Sparbanken Skåne | 482 035          | 1 325 730        |
| Handelsbanken    | 4 260 867        | 0                |
|                  | <b>4 742 902</b> | <b>1 325 730</b> |

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut    | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|-----------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Stadshypotek AB | 1,04%     | 2024-01-30 | 4 080 081         | 200 000                 |
| Stadshypotek AB | 2,63%     | 2026-04-30 | 4 250 000         | 100 000                 |
| Stadshypotek AB | 2,54%     | 2025-04-30 | 4 250 000         | 100 000                 |
| Stadshypotek AB | 2,77%     | 2027-04-30 | 4 350 000         | 100 000                 |
| Stadshypotek AB | 3,29%     | 2023-03-30 | 1 635 000         | 100 000                 |
|                 |           |            | <b>18 565 081</b> | <b>600 000</b>          |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **16 430 081**

Nästa års amortering av långfristig skuld 500 000

Lån som ska konverteras inom ett år 1 635 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 135 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,35%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 400 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 15 565 081

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 17 Medlemmarnas inre fond**

|                |                  |                  |
|----------------|------------------|------------------|
| Ingående värde | 1 168 152        | 1 075 106        |
| Avsättning     | 292 789          | 280 057          |
| Uttag          | -130 317         | -187 011         |
|                | <b>1 330 624</b> | <b>1 168 152</b> |

**Not 18 Aktuell skatteskuld**

|                             |              |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 8 544        | 8 479        |
|                             | <b>8 544</b> | <b>8 479</b> |

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

|                       |              |              |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Personalens källskatt | 1 185        | 1 185        |
| Arbetsgivaravgifter   | 1 176        | 1 177        |
|                       | <b>2 361</b> | <b>2 362</b> |

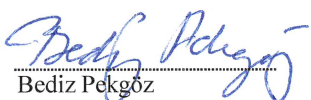
**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 55 669         | 44 123         |
| Upplupna räntekostnader                             | 63 658         | 8 909          |
| Upplupen revision                                   | 10 000         | 9 600          |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 281 729        | 276 346        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0              | 23 004         |
|                                                     | <b>411 056</b> | <b>361 982</b> |

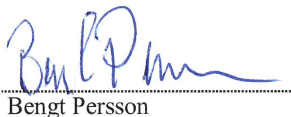
Ystad

13 / 04

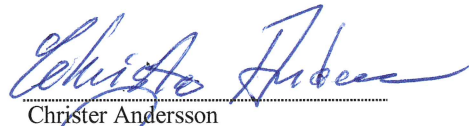
2023



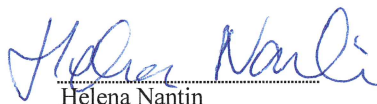
Bediz Pekgöz



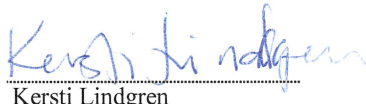
Bengt Persson



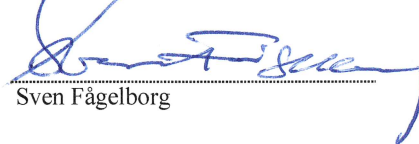
Christer Andersson



Helena Nantin

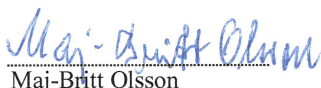


Kersti Lindgren



Sven Fågelborg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023- 05-04



Maj-Britt Olsson

Revisor vald av föreningsstämman



Tommy Mårtensson

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Jägersro i Ystad, org.nr. 716406-9051

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jägersro i Ystad 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 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

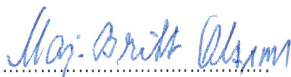
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Ystad den 4, 5 2023



Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Maj-Britt Olsson  
Av föreningen vald revisor