



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 Göinge Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	56
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5442
25	garageplatser	382
Totalt 123 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
Lise Danielsson	Ordförande
Kenneth Axelsson	Ledamot
Pia Ingela Sturesjö	Ledamot
Fredrik Nord	Ledamot
Henrik Schüler	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kenneth Axelsson, Henrik Schüler, Pia Sturesjö. *AO*

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kenneth Axelsson, Lise Danielsson, Pia Ingela Sturesjö och Henrik Schüler.

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 2023-05-08. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-18.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte av passagesystem
Elektronisk inloggning till tvättstugan
Byte torkskåp i tvättstugan
Installation av varmvattenmätare

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
2023	Installation av varmvattenmätare

AK

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

Besiktning av tak
 Installera laddstolpar
 Renovering av balkonger

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 100 och under året har det tillkommit 21 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 104.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	172	188	236	295	303
Skuldsättning, kr/kvm	4 312	4 433	4 209	4 311	4 414
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 656	4 790	4 547	4 658	4 770
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	247	217	208	212	213
Årsavgifter, kr/kvm	826	810	810	810	810
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	99	98	99	96
Totala intäkter, kr/kvm	798	760	766	760	781
Nettoomsättning, tkr	4 631	4 438	4 452	4 458	4 455
Resultat efter finansiella poster, tkr	-60	317	625	632	1 223
Soliditet, %	27	27	27	25	22

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår inte i årsavgifterna.

As

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Föreningen uppvisar ett resultat på -60 tkr, detta är till följd av de stora investeringarna som gjordes 2022 och 2023. Styrelsen har gjort flera höjningar av årsavgifterna för att förbättra de framtida resultaten och jobbar för att se till att föreningen ska få ett positivt kassaflöde för att kunna spara till framtida underhåll.

När föreningen behöver ta nya lån för framtida underhåll kan årsavgiften behöva höjas ytterligare.

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	3 533 574	0	-29 220	3 504 354
S:a bundet eget kapital, kr	3 800 949	0	-29 220	3 771 729
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 855 830	316 834	29 220	6 201 884
Årets resultat, kr	316 834	-316 834	-60 190	-60 190
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 172 664	0	-30 970	6 141 694
S:a eget kapital, kr	9 973 613	0	-60 190	9 913 423

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 187 000 kr samt ianspråktagande skett med 216 220 kr

AO

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	6 172 664
Årets resultat, kr	-60 190
Reservation till underhållsfond, kr	-187 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	216 220
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 141 694

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 141 694

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 631 438	4 438 233
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 795	32 158
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 689 233	4 470 390
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 784 903	-2 560 515
Underhåll enligt plan	Not 5	-216 221	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-119 906	-151 566
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-174 327	-185 386
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-895 327	-789 683
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 190 683	-3 687 150
RÖRELSERESULTAT		498 551	783 240
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		29 898	8 454
Räntekostnader och liknande resultatposter		-588 638	-474 860
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-558 740	-466 406
ÅRETS RESULTAT		-60 190	316 834

A²

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	34 910 970	35 113 368
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 910 970	35 113 368
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		34 911 470	35 113 868
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		23 544	16 496
Kundfordringar		41 016	44 511
Avräkningskonto HSB		36 076	11 870
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	33 130	15 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	55 984	49 259
Summa kortfristiga fordringar		189 750	137 257
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	352 217	1 005 748
Summa kassa och bank		352 217	1 005 748
Summa omsättningstillgångar		1 541 968	2 143 005
SUMMA TILLGÅNGAR		36 453 438	37 256 873 <i>ps</i>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
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		3 504 354	3 533 574
Summa bundet eget kapital		3 771 729	3 800 949
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 201 884	5 855 830
Årets resultat		-60 190	316 834
Summa fritt eget kapital		6 141 694	6 172 664
Summa eget kapital		9 913 423	9 973 613
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	17 156 250	13 530 000
Övriga långfristiga skulder	Not 17	39 666	21 786
Summa långfristiga skulder		17 195 916	13 551 786
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		8 198 750	12 536 250
Medlemmarnas inre fond	Not 18	383 069	471 295
Leverantörsskulder		208 468	149 303
Aktuell skatteskuld	Not 19	25 021	16 502
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	12 394	11 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	516 397	546 954
Summa kortfristiga skulder		9 344 099	13 731 474
Summa skulder		26 540 015	27 283 260
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 453 438	37 256 873

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	498 551	783 240
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	895 327	789 683
	<u>1 393 877</u>	<u>1 572 923</u>
Erhållen ränta	25 314	6 414
Erlagd ränta	-601 201	-469 107
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>817 990</u>	<u>1 110 230</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 704	-8 907
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-37 312	-60 094
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>756 974</u>	<u>1 041 228</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-692 929	-3 314 350
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-692 929</u>	<u>-3 314 350</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-693 370	1 305 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-693 370</u>	<u>1 305 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-629 325	-968 122
Likvida medel vid årets början	2 017 618	2 985 740
Likvida medel vid årets slut	<u>1 388 294</u>	<u>2 017 618</u>
	-629 325	-968 122

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

A6

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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. *At*

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 496 148	4 407 876
Hysesintäkt lokaler	12 656	9 060
Hysesintäkt garage och bilplatser	85 550	85 840
Konsumtionsavgift el	950	0
Avsatt till inre fond	0	-96 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	11 797	12 627
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	24 337	18 830
	<u>4 631 438</u>	<u>4 438 233</u>
I årsavgifterna ingår värme, vatten, bredband och kabel-TV.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	57 795	32 158
	<u>57 795</u>	<u>32 158</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-204 194	-197 490
El	-218 609	-155 318
Uppvärmning	-603 437	-593 417
Vatten	-630 487	-529 533
Renhållning	-192 964	-178 503
Bevakningskostnader	-12 838	-9 503
TV, bredband, iptelefoni	-247 418	-226 301
Förvaltningskostnader	-482 266	-478 543
Försäkringar	-55 346	-51 610
Fastighetsskatt	-111 270	-111 270
Övriga driftskostnader	-26 076	-29 027
	<u>-2 784 903</u>	<u>-2 560 515</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-26 238	0
Underhåll övrigt	-189 983	0
	<u>-216 221</u>	<u>0</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 500	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-13 617	-825
Kostnader överlåtelse och panter	-23 344	-23 498
Föreningsverksamhet	-479	0
Kontorsutrustning och -material	-1 229	-2 956
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 823	-19 583
Konsulter	-25 500	-31 421
Medlemsavgifter HSB	-28 000	-28 000
Stämma och styrelse	-3 414	-2 639
Kundförluster m m	0	-31 770
	<u>-119 906</u>	<u>-151 566</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-40 400	-34 400
Vicevärdsarvode	-71 428	-64 284
Övriga arvoden	-11 132	-10 996
Övriga personalkostnader	-5 307	-4 020
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-41 060	-66 686
	<u>-174 327</u>	<u>-185 386</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-879 940	-774 296
Markanläggningar	-15 387	-15 387
	<u>-895 327</u>	<u>-789 683</u>

A0

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 614 227	39 256 127
Årets investering byggnader	692 929	3 358 100
Ingående anskaffningsvärde mark	120 242	120 242
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	307 500	307 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 734 898	43 041 969

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 682 648	-6 908 352
Årets avskrivningar byggnader	-879 940	-774 296
Ingående avskrivningar markanläggningar	-245 953	-230 567
Årets avskrivningar markanläggningar	-15 387	-15 387
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 823 928	-7 928 601

Utgående redovisat värde

34 910 970 35 113 368

Redovisade värden byggnader	34 744 568	34 931 579
Redovisade värden mark	120 242	120 242
Redovisade värden markanläggningar	46 160	61 547

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	34 800 000
Lokaler		267 000	420 000	687 000	687 000
		28 267 000	7 220 000	35 487 000	35 487 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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	0	43 750
Årets Investering	692 929	3 314 350
Omklassificering till Byggnader och mark	-692 929	-3 358 100
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	0

Pågående nyanläggningar 2022 avser säkerhetsdörrar och renovering av trapphus som färdigstälts under 2022 och aktiverats till byggnad. 2023 avser det passagesystem som aktiverats till byggnad.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	33 130	15 120
	33 130	15 120

A10

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	7 917	3 333
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 067	45 926
	55 984	49 259

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-01-17	1 000 000	1 000 000
			1 000 000	1 000 000

Not 15 BANK

Sparbanken Skåne	352 217	1 005 748
	352 217	1 005 748

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	5,20%	2027-05-24	1 180 000	80 000
SBAB Bank AB	4,63%	2025-07-14	4 575 000	100 000
SBAB Bank AB	3,49%	2026-11-17	4 875 000	25 000
Stadshypotek AB	1,20%	2024-12-01	2 300 000	50 000
Stadshypotek AB	2,62%	2025-04-30	4 550 000	100 000
Stadshypotek AB	1,20%	2024-12-01	1 375 000	100 000
Stadshypotek AB	1,20%	2024-12-01	2 300 000	50 000
Stadshypotek AB	1,83%	2024-03-30	1 825 000	100 000
Stadshypotek AB	4,54%	2028-09-30	2 375 000	100 000
			25 355 000	705 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **17 156 250**

Nästa års amortering av långfristig skuld 398 750
 Lån som ska konverteras inom ett år 7 800 000
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **8 198 750**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,35%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 820 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 21 830 000
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 17 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

Depositioner	39 666	21 786
	39 666	21 786

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	471 295	467 800
Avsättning	0	96 000
Uttag	-88 226	-92 505
	383 069	471 295

Not 19 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	25 021	16 502
	25 021	16 502


AD

	2023-12-31	2022-12-31
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	2 100	1 800
Arbetsgivaravgifter	2 199	1 885
Övriga kortfristiga skulder	8 095	7 485
	12 394	11 170
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	97 174	89 395
Upplupna räntekostnader	32 585	45 148
Upplupen revision	12 000	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	338 985	361 567
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 654	39 843
	516 397	546 954

Perstorp 2024-03-27



Fredrik Nord



Henrik Schüler



Kenneth Axelsson

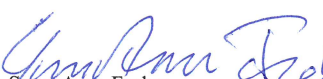


Lise Danielsson




Pia Ingela Sturesjö

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-08



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 2023.

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 2023 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. Revisoremas 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 revisors sed 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.

AO

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 2023 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 revisionsssed 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:

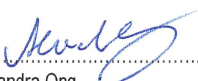
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

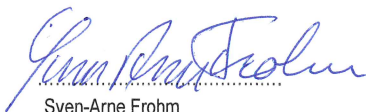
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

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

Perstorp 8/4-2024



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 stadgama 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

Stadgama 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.