



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Jägersro i Ystad

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Jägersro i Ystad med säte i YSTAD org.nr. 716406-9051 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Ystad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Piskan 1	1979-01-01	1981
Selen 1	1979-01-01	1981

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 365
35	garageplatser	0
55	p-platser	0
Totalt 150 objekt		6 365

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 20 st 3 rok, 20 st 4 rok, 12 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bediz Pekgöz	Ordförande	
Bengt Persson	Ledamot	2023-09-13
Christer Andersson	Ledamot	
Ingrid Halvarsson Fredriksson	Ledamot	
Mikael Silfverberg	Suppleant	
Manil Abdul Amir	Suppleant	
Gabriel Olsson	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bediz Pekgöz, Bengt Persson, Manil Abdul Amir och Gabriel Olsson.

Firman tecknas två i förening av Christer Andersson, Bediz Pekgöz och Ingrid Halvarsson Fredriksson.

Revisorer har varit: Maj-Britt Olsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Birgitta Persson (sammankallande) och Anneli Silfverberg, valda vid föreningsstämman.

Anställd vicevärd på deltid: Bengt Persson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma angående utökning av antal ledamöter, val av ny ledamot och beslut nummer ett om att anta nya normalstadgar 2023 hölls 2023-09-13. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade att utöka antal ledamöter till fyra, välja Bengt Persson till ny ledamot och enhälligt att anta nya normalstadgar 2023.

Extra föreningsstämma angående beslut nummer två om att anta nya normalstadgar 2023 hölls 2023-11-15. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade enhälligt att anta nya normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6,5%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2023-04-26.

Projektet med fönsterbyten, balkongräcken, målning m.m. påbörjades i juni 2022, slutfördes under årets första kvartal som beräknat. Slutbesiktningen av fönstermontaget gjordes 2023-01-09. Sista syneförrättningar av måleri, plåtarbeten och ändrings- och tilläggsarbeten företogs 2023-03-06. Brister och felaktigheter vid såväl besiktning som syneförrättning åtgärdades av totalentreprenören.

Slutbesked från Ystads kommun daterat 2023-03-16.

Fastighetsboxar har monterats och driftsatts under kvartal 1, enligt plan.
Transportvägen mellan hus 36 och 38 har färdigställts med staket och grind.
Upprustning av parkeringsplatser bl.a. montering och utbyte av inkörningsskydd.

Under sommaren inkom klagomål på kvaliteten på tilluft i lägenheter i hus 17. Den dåliga kvaliteten beror på lukt av tobaksrök i lägenheter, även där det inte förekommer rökning över huvud taget. Styrelsen lät Ocab göra en besiktning av ventilationssystemet. Av rapporten framgick att det är olämpligt att ta tilluften från vindsvåningen. Med Ocabs rapport som underlag kopplade styrelsen in HSB Skånes byggtekniker för att få hjälp att på ett kostnadseffektivt sätt lösa problemet. I skrivande stund väntar styrelsen på svar från VVS konsulten som ska upprätta handlingar för upphandling av entreprenad. Styrelsen har valt att låta hus 17 vara pilotprojekt för eventuella framtida ventilationsförbättringar i övriga hus.

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

Årtal	Ändamål
2024	Målning av utsida på dörrar med glasruta.
2025	Byte av garageportar, måla garagebyggnader och eventuellt asfaltera körbara ytor.
2025-26	Enligt underhållsplan byte av 60 st fläktaggregat.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 76 och under året har det tillkommit 6 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	172	194	197	236	172
Skuldsättning, kr/kvm	2 665	2 917	942	1 085	1 140
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 665	2 917	942	1 085	1 140
Räntekänslighet, %	5	6	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	37	40	33	33	31
Årsavgifter, kr/kvm	498	468	455	442	431
Årsavgifter/totala intäkter, %	102	102	100	103	103
Totala intäkter, kr/kvm	489	458	456	430	418
Nettoomsättning, tkr	3 084	2 911	2 847	2 739	2 664
Resultat efter finansiella poster, tkr	-236	635	714	887	311
Soliditet, %	41	37	63	59	56

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). Värme och el ingår inte i årsavgiften.

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

Förlusten beror på högre drifts- och räntekostnader.

Dessutom har kostnaderna för planerat underhåll påverkat resultatet.

För att finansiera kommande ekonomiska åtaganden höjde föreningen årsavgiften med 6,5% år 2023 och 6% år 2024.

Föreningen kommer fortsätta bevaka ekonomin och höja årsavgiften ytterligare när behov finns.

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	956 000	0	0	956 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 370 854	0	-249 649	5 121 204
S:a bundet eget kapital, kr	6 326 854	0	-249 649	6 077 204
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 396 581	634 834	249 649	7 281 064
Årets resultat, kr	634 834	-634 834	-235 856	-235 856
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 031 415	0	13 793	7 045 208
S:a eget kapital, kr	13 358 269	0	-235 856	13 122 412

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 131 000 kr samt ianspråktagande skett med 380 649 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	7 031 415
Årets resultat, kr	-235 856
Reservation till underhållsfond, kr	-131 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	380 649
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 045 208

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 045 208

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 084 497	2 910 640
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 318	2 913
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 114 815	2 913 553
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 369 577	-1 170 943
Underhåll enligt plan	Not 5	-380 649	-108 953
Övriga externa kostnader	Not 6	-76 872	-93 996
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-198 613	-161 805
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-810 926	-488 809
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-138 416	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 975 054	-2 024 505
RÖRELSERESULTAT		139 761	889 048
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		45 027	54 289
Räntekostnader och liknande resultatposter		-420 644	-308 502
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-375 617	-254 213
ÅRETS RESULTAT		-235 856	634 834

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	29 962 312	16 284 088
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	12 612 519
Summa materiella anläggningstillgångar		29 962 312	28 896 607
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		29 962 812	28 897 107
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		115	1 208
Avräkningskonto HSB		14 566	13 615
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	69 134	68 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	60 594	57 242
Summa kortfristiga fordringar		144 409	140 159
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 000 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	914 114	4 742 902
Summa kassa och bank		914 114	4 742 902
Summa omsättningstillgångar		2 058 523	6 883 062
SUMMA TILLGÅNGAR		32 021 335	35 780 169

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	956 000	956 000	
Fond för yttre underhåll	5 121 204	5 370 854	
Summa bundet eget kapital	6 077 204	6 326 854	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	7 281 064	6 396 581	
Årets resultat	-235 856	634 834	
Summa fritt eget kapital	7 045 208	7 031 415	
Summa eget kapital	13 122 413	13 358 269	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	12 250 000	16 430 081
Summa långfristiga skulder		12 250 000	16 430 081
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 715 081	2 135 000
Medlemmarnas inre fond	Not 18	1 430 755	1 330 624
Leverantörsskulder		80 157	2 104 234
Aktuell skatteskuld	Not 19	6 253	8 544
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	2 643	2 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	414 033	411 056
Summa kortfristiga skulder		6 648 922	5 991 819
Summa skulder		18 898 922	22 421 900
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	32 021 335	35 780 169	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	139 761	889 048
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	810 926	488 809
Övriga poster	138 416	0
	<u>1 089 103</u>	<u>1 377 857</u>
Erhållen ränta	43 409	51 845
Erlagd ränta	-422 164	-253 753
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>710 348</u>	<u>1 175 948</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 681	-14 442
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 921 458	2 182 414
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-1 212 791</u>	<u>3 343 920</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 015 047	-12 487 519
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-2 015 047</u>	<u>-12 487 519</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 600 000	12 571 796
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 600 000</u>	<u>12 571 796</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 827 838	3 428 198
Likvida medel vid årets början	6 756 518	3 328 320
Likvida medel vid årets slut	<u>1 928 680</u>	<u>6 756 518</u>
	-4 827 838	3 428 198

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

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 40 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	11 971 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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 096 552	2 907 576
Hysesintäkt garage och bilplatser	199 175	193 432
Hysesintäkt övrigt	8 954	21 036
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	72 000	72 000
Avsatt till inre fond	-299 148	-292 789
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 963	9 385
	3 084 497	2 910 640
I årsavgifter ingår vatten, kabel-TV och bredband. I årsavgifter ingående ersättning för bredband debiteras enligt fast summa.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	30 318	2 913
	30 318	2 913
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-361 558	-164 444
El	-29 410	-55 290
Vatten	-205 790	-196 448
Renhållning	-87 251	-77 798
TV, bredband, iptelefoni	-105 650	-104 872
Förvaltningskostnader	-403 002	-405 932
Försäkringar	-65 689	-60 180
Fastighetskatt	-106 760	-102 560
Övriga driftskostnader	-4 467	-3 420
	-1 369 577	-1 170 943
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-380 649	-108 953
	-380 649	-108 953
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 500	-10 775
Övriga förvaltningskostnader	-18 368	-19 251
Kostnader överlåtelse och panter	-10 608	-10 680
Föreningsverksamhet	-375	-1 375
Kontorsutrustning och -material	-508	-1 603
Konsulter	-12 125	-3 125
Förbrukningsinventarier	-4 389	-7 392
Medlemsavgifter HSB	-19 000	-19 000
Pantbrevskostnad	0	-20 795
	-76 872	-93 996
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-103 824	-71 400
Löner för anställda	-2 250	-4 500
Vicevärdarvode	-42 858	-37 500
Övriga arvoden	-11 562	-10 600
Övriga personalkostnader	-4 798	-5 400
Revisionsarvode	-7 245	-7 140
Sociala avgifter	-26 077	-25 265
	-198 613	-161 805

9

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-701 725	-379 607
Markanläggningar	-109 201	-109 201
	<u>-810 926</u>	<u>-488 809</u>
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Utrangering gamla fönster	-138 416	0
	<u>-138 416</u>	<u>0</u>



2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2080	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 998 816	19 998 816
Omklassificering	12 612 519	0
Årets försäljning, utrangering byggnad	-484 916	0
Årets investering byggnader	2 015 047	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 000 000	1 000 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 368 057	4 368 057
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 509 523	25 366 873
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-8 536 779	-8 157 172
Årets försäljning, utrangering byggnad	346 500	0
Årets avskrivningar byggnader	-701 725	-379 607
Ingående avskrivningar markanläggningar	-546 005	-436 804
Årets avskrivningar markanläggningar	-109 201	-109 201
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 547 211	-9 082 785
Utgående redovisat värde	29 962 312	16 284 088
Redovisade värden byggnader	25 249 462	11 462 037
Redovisade värden mark	1 000 000	1 000 000
Redovisade värden markanläggningar	3 712 850	3 822 052

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	71 800 000
Lokaler	1981	588 000	554 000	1 142 000	1 142 000
		56 588 000	16 354 000	72 942 000	72 942 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 661 600	19 661 600
varav i eget förvar	-63 600	-63 600
Summa ställda säkerheter	19 598 000	19 598 000

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	12 612 519	125 000
Årets Investering	0	12 487 519
Omklassificering till Byggnader och mark	-12 612 519	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	12 612 519

Projektet blev färdigt 2023 och kostade 14 627 566 kr.

Byte fönster är kostnadsberäknat till 12 627 566 kr med en nyttjandeperiod på 50 år.

Målning är kostnadsberäknat till 1 250 000 kr med en nyttjandeperiod på 10 år.

Taktvätt är kostnadsberäknat till 750 000 kr med en nyttjandeperiod på 10 år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

	2023-12-31	2022-12-31		
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	69 134	68 094		
	69 134	68 094		
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalad försäkring	16 804	15 279		
Förutbetalad kabel-TV och bredband	26 517	26 308		
Förutbetalad fastighetsskötsel	12 100	12 100		
Upplupna ränteintäkter	5 173	3 555		
	60 594	57 242		
Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-05	500 000	500 000
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-19	500 000	500 000
Placering HSB 3 mån			0	500 000
Placering HSB 3 mån			0	500 000
			1 000 000	2 000 000
Not 16 BANK				
Sparbanken Skåne			914 114	482 035
Handelsbanken			0	4 260 867
			914 114	4 742 902
Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	2,63%	2026-04-30	4 150 000
	Stadshypotek AB	2,54%	2025-04-30	4 150 000
	Stadshypotek AB	2,77%	2027-04-30	4 250 000
	Stadshypotek AB	4,89%	2024-01-02	535 000
	Stadshypotek AB	1,04%	2024-01-30	3 880 081
			16 965 081	600 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			12 250 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			300 000
	Lån som ska konverteras inom ett år			4 415 081
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld			4 715 081
	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			13 965 081
	Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år			0
	Finns det Swap-avtal i föreningen?			Nej
Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND				
Ingående värde			1 330 624	1 168 152
Avsättning			299 148	292 789
Uttag			-199 017	-130 317
			1 430 755	1 330 624

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	6 253	8 544
	6 253	8 544
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	1 776	1 185
Arbetsgivaravgifter	867	1 176
	2 643	2 361
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	47 707	55 669
Upplupna räntekostnader	62 138	63 658
Upplupen revision	10 500	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	288 083	281 729
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 605	0
	414 033	411 056

Ystad 2024 - 04 - 23



 Bediz Pekgöz

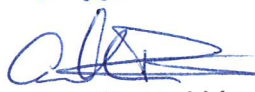

 Bengt Persson


 Ingrid Halvarsson Fredriksson


 Christer Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 5 - 24


 Maj-Britt Olsson
 Revisor vald av föreningsstämman


 Camilla Bakklund
 BoRevision i Sverige AB
 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 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.



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 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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:

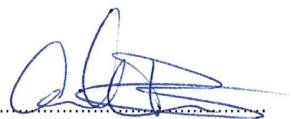
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Ystad den 27/5 2024



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Maj-Britt Olsson
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 star något i årsredovisningen.