



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Hägern i Perstorp

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hägern i Perstorp med säte i Perstorp org.nr. 737600-0829 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-12-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Perstorp kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hägern 7	1963-01-01	1966 och 1988

### Totalt 1 objekt


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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
29	garageplatser	483
2	lokaler (hyresrätt)	102
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4470
<b>Totalt 91 objekt</b>		<b>5055</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 6 st 2 rok, 42 st 3 rok, 6 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Torgny Karlsson	Ordförande	2021-07-15
Gail Silverbell	Ledamot	2021-02-16
Bengt-Anders Byrlén	Ledamot	2021-02-16
Rikard Larsson	Ledamot	2020-06-26
Mi-Charlotte Lundell Rudolf	Suppleant	2022-07-25
Anders Nielsen	Suppleant	2020-06-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt-Anders Byrlén, Gail Silverbell, Anders Nielsen. 

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Gail Silverbell, Torgny Karlsson, Bengt-Anders Byrlén, Rikard Larsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. På stämman deltog 15 medlemmar.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningens gargeavtal förnyas.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-29.

#### Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte cirkulationspump och varmvattenpump

Byte torktumlare hus 6

Energibesiktning

Relining slutfört

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1988	Byggnation av garage
2006	Byggnation av miljöhus
2011	Byte fönster
2019	Dränering
2021-2022	Relining

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

Balkongreovering

Lagning och målning av trapphus

Målning taksprång

Au

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 4 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	117	132	118	134	142
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	168	172	170	166	165
Driftskostnad, kr/kvm	357	356	368	353	325
Årsavgifter, kr/kvm	523	518	518	518	493
Totala intäkter, kr/kvm	515	511	519	510	488
Nettoomsättning, tkr	2 356	2 332	2 332	2 333	2 223
Resultat efter finansiella poster, tkr	298	365	497	312	474
Soliditet, %	89	86	89	88	89

### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg. *Ar*

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	292 910	0	0	292 910
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 440 453	0	19 939	4 460 392
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 733 363</b>	<b>0</b>	<b>19 939</b>	<b>4 753 302</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 025 254	365 443	-19 939	3 370 758
Årets resultat, kr	365 443	-365 443	297 562	297 562
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 390 697</b>	<b>0</b>	<b>277 623</b>	<b>3 668 320</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>8 124 060</b>	<b>0</b>	<b>297 562</b>	<b>8 421 622</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 60 000 kr samt ianspråktagande skett med 40 061 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	3 390 697
Årets resultat, kr	297 562
Reservation till underhållsfond, kr	-60 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	40 061
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 668 320</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 668 320</b>

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

AD

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 356 335	2 332 453
Övriga rörelseintäkter	Not 3	186	6 082
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 356 521</b>	<b>2 338 535</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 632 651	-1 629 081
Underhåll enligt plan	Not 5	-40 061	-180 725
Övriga externa kostnader	Not 6	-93 525	-40 613
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-94 809	-83 640
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-196 689	-56 187
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 057 735</b>	<b>-1 990 246</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>298 786</b>	<b>348 289</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		130	19 888
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 354	-2 734
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 224</b>	<b>17 154</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>297 562</b>	<b>365 443</b>

AD

## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	6 313 100	1 980 095
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	4 045 152
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 313 100</b>	<b>6 025 247</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 313 600</b>	<b>6 025 747</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 406	-200
Avräkningskonto HSB		12 522	12 522
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	8 532	8 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	54 194	53 476
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>81 654</b>	<b>74 275</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	3 108 826	3 370 074
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 108 826</b>	<b>3 370 074</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 190 480</b>	<b>3 444 349</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 504 080</b>	<b>9 470 096</b>

A6

**BALANSRÄKNING**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	292 910	292 910
Fond för yttre underhåll	4 460 392	4 440 453
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>4 753 302</u>	<u>4 733 363</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 370 758	3 025 254
Årets resultat	297 562	365 443
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>3 668 320</u>	<u>3 390 697</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<u><b>8 421 623</b></u>	<u><b>8 124 061</b></u>
<b>Skulder</b>		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Medlemmarnas inre fond	Not 15 509 103	509 788
Leverantörsskulder	133 136	483 081
Aktuell skatteskuld	Not 16 13 740	20 722
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 8 067	10 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 418 412	322 335
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>1 082 457</u>	<u>1 346 035</u>
<b>Summa skulder</b>	<u><b>1 082 457</b></u>	<u><b>1 346 035</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<u><b>9 504 080</b></u>	<u><b>9 470 096</b></u>

A4



## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	298 786	348 289
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	196 689	56 187
	<u>495 475</u>	<u>404 476</u>
Erhållen ränta	130	20 413
Erlagd ränta	-1 354	-2 734
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>494 251</u>	<u>422 155</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 379	-7 268
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-263 578	387 743
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>223 294</u>	<u>802 631</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-484 542	-4 447 652
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-484 542</u>	<u>-4 447 652</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-261 248</b>	<b>-3 645 021</b>
Likvida medel vid årets början	3 382 596	7 027 618
Likvida medel vid årets slut	<u>3 121 348</u>	<u>3 382 596</u>
	<b>-261 248</b>	<b>-3 645 021</b>

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

Ar

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

#### Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

#### Kassaflödesanalys

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

Ac

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 336 964	2 313 816
Hysesintäkt lokaler	12 720	12 720
Hysesintäkt garage och bilplatser	63 440	61 550
Hysesintäkt övrigt	955	1 020
Avsatt till inre fond	-64 501	-64 501
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 757	7 848
	<u>2 356 335</u>	<u>2 332 453</u>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Övrigt	186	6 082
	<u>186</u>	<u>6 082</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-53 875	-31 415
El	-72 278	-68 569
Uppvärmning	-436 951	-495 717
Vatten	-257 409	-222 901
Renhållning	-116 403	-97 688
TV, bredband, iptelefoni	-168 480	-168 480
Förvaltningskostnader	-385 812	-419 560
Försäkringar	-47 578	-45 241
Fastighetsskatt	-93 820	-79 420
Övriga driftskostnader	-45	-90
	<u>-1 632 651</u>	<u>-1 629 081</u>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	-11 561	0
Underhåll installationer	0	-3 975
Underhåll balkonger	0	-176 750
Underhåll mark och utemiljö	-28 500	0
	<u>-40 061</u>	<u>-180 725</u>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-10 875	-9 875
Övriga förvaltningskostnader	-2 805	-1 211
Kostnader överlåtelse och panter	-11 145	-9 074
Kontorsutrustning och -material	-1 559	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-168	0
Konsulter	-46 193	0
Medlemsavgifter HSB	-19 000	-19 000
Stämma och styrelse	-1 780	-1 453
	<u>-93 525</u>	<u>-40 613</u>

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-42 550	-28 050
Vicevärdsarvode	-31 249	-31 248
Övriga arvoden	-3 745	-3 744
Övriga personalkostnader	-2 999	-5 250
Revisionsarvode	-3 000	-3 500
Sociala avgifter	-11 266	-11 848
	<u>-94 809</u>	<u>-83 640</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-155 554	-23 438
Markanläggningar	-41 135	-32 749
	<u>-196 689</u>	<u>-56 187</u>

A0

2022-12-31 2021-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

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

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 019 697	5 019 697
Årets investering byggnader	4 529 694	0
Ingående anskaffningsvärde mark	89 190	89 190
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 059 035	656 535
Årets investering markanläggning	0	402 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 697 616</b>	<b>6 167 922</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-3 942 088	-3 918 650
Årets avskrivningar byggnader	-155 554	-23 438
Ingående avskrivningar markanläggningar	-245 739	-212 990
Årets avskrivningar markanläggningar	-41 135	-32 749
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 384 516</b>	<b>-4 187 827</b>

**Utgående redovisat värde**

6 313 100 1 980 095

Redovisade värden byggnader	5 451 748	1 077 609
Redovisade värden mark	89 190	89 190
Redovisade värden markanläggningar	772 161	813 296

Fastighetsbeteckning: Hägern 7

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1966	23 400 000	5 400 000	28 800 000	24 000 000
Lokaler		216 000	526 000	742 000	742 000
		<b>23 616 000</b>	<b>5 926 000</b>	<b>29 542 000</b>	<b>24 742 000</b>

**Ställda säkerheter**

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	0	0
varav i eget förvar	4 439 900	4 439 900
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 439 900</b>	<b>4 439 900</b>

**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	4 045 152	0
Årets Investering	484 542	4 045 152
Omklassificering till Byggnader och mark	-4 529 694	0
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>4 045 152</b>

Pågående nyanläggningar avser relining, som blev klart under 2022.

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	8 532	8 477
	<b>8 532</b>	<b>8 477</b>


A0

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 194	53 476
	<u>54 194</u>	<u>53 476</u>
<b>Not 14 BANK</b>		
Sparbanken Skåne	3 108 826	3 370 074
	<u>3 108 826</u>	<u>3 370 074</u>
<b>Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>		
Ingående värde	509 788	508 906
Avsättning	64 501	64 501
Uttag	-65 186	-63 619
	<u>509 103</u>	<u>509 788</u>
<b>Not 16 AKTUELL SKATTESKULD</b>		
Årets beräknade skatteskuld	13 740	20 722
	<u>13 740</u>	<u>20 722</u>
<b>Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Personalens källskatt	1 266	1 729
Arbetsgivaravgifter	323	1 140
Övriga kortfristiga skulder	6 478	7 240
	<u>8 067</u>	<u>10 109</u>
<b>Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	66 243	68 030
Upplupen revision	10 500	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	214 929	201 494
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	126 740	42 811
	<u>418 412</u>	<u>322 335</u>

Perstorp 2023-04-13



Bengt-Anders Byrlén



Gail Silverbell



Rikard Larsson




Torgny Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-26



Anette Johansson  
Revisor vald av föreningsstämman



Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hägern i Perstorp för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risker 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 Hägern i Perstorp för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 den 26/14 2023

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anette Johansson  
Av föreningen vald revisor



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

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