



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Hägern i Perstorp

MEMBER 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 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 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 <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
Torgny Karlsson	Ordförande
Gail Silverbell	Ledamot
Bengt-Anders Byrlén	Ledamot
Rikard Larsson	Ledamot
Mi-Charlotte Lundell Rudolf	Suppleant
Anders Nielsen	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Torgny Karlsson, Rikard Larsson, Mi-Charlotte Lundell.

As

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gail Silverbell, Torgny Karlsson, Bengt-Anders Byrlén och Rikard Larsson.

Revisorer har varit: Anette Johansson vald 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 2023-06-13. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

#### **VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +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 den 2023-07-26.

Garageavtalet förnyades under 2023 i samband med höjning av årsavgiften.

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

Lagning och målning övre del tre trapphus  
Lagning av stödmur vid garage  
Borttagning sidoplåt balkonger

#### **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 <i>At</i>

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

Balkongreovering  
Målning taksprång  
Byte spill- och dagvattenledningar  
Byte radiatorer och värmeledningar  
Byte tvättutrustning

Underhållen kan komma att skjutas fram beroende på det ekonomiska läget samt om nuvarande skick visar att underhållet kan vänta.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 4 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 7 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	115	117	132	118	134
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	163	168	172	170	166
Årsavgifter, kr/kvm	549	523	518	518	518
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	99	98	99
Totala intäkter, kr/kvm	495	515	511	519	510
Nettoomsättning, tkr	2 475	2 356	2 332	2 332	2 333
Resultat efter finansiella poster, tkr	169	298	365	497	312
Soliditet, %	89	89	86	89	88

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 ej 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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans 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	4 460 392	0	-44 375	4 416 017
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 753 302</b>	<b>0</b>	<b>-44 375</b>	<b>4 708 927</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 370 758	297 562	44 375	3 712 695
Årets resultat, kr	297 562	-297 562	168 810	168 810
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 668 320</b>	<b>0</b>	<b>213 185</b>	<b>3 881 505</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>8 421 622</b>	<b>0</b>	<b>168 810</b>	<b>8 590 432</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 78 000 kr samt ianspråktagande skett med 122 375 kr

A<sup>o</sup>

## 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	3 668 320
Årets resultat, kr	168 810
Reservation till underhållsfond, kr	-78 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	122 375
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 881 505</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>3 881 505</b>

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

Av

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	2 475 468	2 356 335
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 478	186
<strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>		<strong>2 503 946</strong>	<strong>2 356 521</strong>
<strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-1 741 409	-1 632 651
Underhåll enligt plan	Not 5	-122 375	-40 061
Övriga externa kostnader	Not 6	-87 437	-93 525
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-90 439	-94 809
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-291 058	-196 689
<strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>		<strong>-2 332 718</strong>	<strong>-2 057 735</strong>
<strong>RÖRELSERESULTAT</strong>		<strong>171 229</strong>	<strong>298 786</strong>
<strong>FINANSIELLA POSTER</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 630	130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 049	-1 354
<strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>-2 419</strong>	<strong>-1 224</strong>
<strong>ÅRETS RESULTAT</strong>		<strong>168 810</strong>	<strong>297 562</strong>

AD

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	6 022 042	6 313 100
Pågående nyanläggningar	Not 10	228 125	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 250 167</b>	<b>6 313 100</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>6 250 667</b>	<b>6 313 600</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-200	6 406
Avräkningskonto HSB		12 522	12 522
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	8 693	8 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	57 871	54 194
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>78 886</b>	<b>81 654</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 800 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 800 000</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	1 550 702	3 108 826
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 550 702</b>	<b>3 108 826</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 429 588</b>	<b>3 190 480</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 680 255</b>	<b>9 504 080</b>

A0



**BALANSRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	292 910	292 910	
Fond för yttre underhåll	4 416 017	4 460 392	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 708 927</b>	<b>4 753 302</b>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	3 712 695	3 370 758	
Årets resultat	168 810	297 562	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 881 505</b>	<b>3 668 320</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 590 433</b>	<b>8 421 623</b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Medlemmarnas inre fond	Not 16	559 287	509 103
Leverantörsskulder		168 739	133 136
Aktuell skatteskuld	Not 17	20 200	13 740
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	5 194	8 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	336 402	418 412
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 089 823</b>	<b>1 082 457</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 089 823</b>	<b>1 082 457</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9 680 255</b>	<b>9 504 080</b>	<i>Ar</i>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	171 229	298 786
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	291 058	196 689
	<u>462 286</u>	<u>495 475</u>
Erhållen ränta	160	130
Erlagd ränta	-5 049	-1 354
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>457 398</u>	<u>494 251</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 238	-7 379
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	7 365	-263 578
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>470 001</b>	<b>223 294</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-228 125	-484 542
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-228 125</b>	<b>-484 542</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>241 876</b>	<b>-261 248</b>
Likvida medel vid årets början	3 121 348	3 382 596
Likvida medel vid årets slut	<u>3 363 224</u>	<u>3 121 348</u>
	<b>241 876</b>	<b>-261 248</b>

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

AO

## 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.

#### Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 453 940	2 336 964
Hysesintäkt lokaler	6 590	12 720
Hysesintäkt garage och bilplatser	70 440	63 440
Hysesintäkt övrigt	240	955
Avsatt till inre fond	-64 501	-64 501
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 759	6 757
	<u>2 475 468</u>	<u>2 356 335</u>
I årsavgiften ingår uppvärmning, kabel-TV, bredband, vatten, bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för.		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Övrigt	28 478	186
	<u>28 478</u>	<u>186</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-76 391	-53 875
El	-97 289	-72 278
Uppvärmning	-460 791	-436 951
Vatten	-267 147	-257 409
Renhållning	-131 119	-116 403
TV, bredband, iptelefoni	-168 480	-168 480
Förvaltningskostnader	-392 621	-385 812
Försäkringar	-51 916	-47 578
Fastighetsskatt	-93 820	-93 820
Övriga driftskostnader	-1 835	-45
	<u>-1 741 409</u>	<u>-1 632 651</u>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	0	-11 561
Underhåll mark och utemiljö	0	-28 500
Underhåll övrigt	-122 375	0
	<u>-122 375</u>	<u>-40 061</u>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-13 125	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-451	-2 805
Kostnader överlåtelse och pant	-9 096	-11 145
Kontorsutrustning och -material	-938	-1 559
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-168
Konsulter	-44 827	-46 193
Medlemsavgifter HSB	-19 000	-19 000
Stämma och styrelse	0	-1 780
	<u>-87 437</u>	<u>-93 525</u>

A0

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-36 750	-42 550
Vicevärdsarvode	-31 248	-31 249
Övriga arvoden	-3 744	-3 745
Övriga personalkostnader	-3 000	-2 999
Revisionsarvode	-3 500	-3 000
Sociala avgifter	-12 197	-11 266
	<u>-90 439</u>	<u>-94 809</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-249 923	-155 554
Markanläggningar	-41 135	-41 135
	<u>-291 058</u>	<u>-196 689</u>

AO

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

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

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 549 391	5 019 697
Årets investering byggnader	0	4 529 694
Ingående anskaffningsvärde mark	89 190	89 190
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 059 035	1 059 035
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 697 616</b>	<b>10 697 616</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-4 097 643	-3 942 088
Årets avskrivningar byggnader	-249 923	-155 554
Ingående avskrivningar markanläggningar	-286 874	-245 739
Årets avskrivningar markanläggningar	-41 135	-41 135
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 675 574</b>	<b>-4 384 516</b>

**Utgående redovisat värde** **6 022 042** **6 313 100**

Redovisade värden byggnader	5 201 826	5 451 748
Redovisade värden mark	89 190	89 190
Redovisade värden markanläggningar	731 027	772 161

**Fastighetsbeteckning:** Hägern 7

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1966	23 400 000	5 400 000	28 800 000	28 800 000
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>29 542 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
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	0	4 045 152
Årets investering	228 125	484 542
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-4 529 694
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>228 125</b>	<b>0</b>

Pågående nyanläggningar avser balkongrenovering och beräknas vara klart 2024.

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

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

Ad

		2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Skattekonto		8 693	8 532
		<u>8 693</u>	<u>8 532</u>
<b>Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>			
Upplupna ränteintäkter		2 470	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 401	54 194
		<u>57 871</u>	<u>54 194</u>
<b>Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
	Räntesats	Konv.datum	
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-18	
			1 800 000
			<u>1 800 000</u>
<b>Not 15 BANK</b>			
Sparbanken Skåne		1 550 702	3 108 826
		<u>1 550 702</u>	<u>3 108 826</u>
<b>Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>			
Ingående värde		509 103	509 788
Avsättning		64 501	64 501
Uttag		-14 316	-65 186
		<u>559 287</u>	<u>509 103</u>
<b>Not 17 AKTUELL SKATTESKULD</b>			
Årets beräknade skatteskuld		20 200	13 740
		<u>20 200</u>	<u>13 740</u>
<b>Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Personalens källskatt		1 266	1 266
Arbetsgivaravgifter		323	323
Övriga kortfristiga skulder		3 605	6 478
		<u>5 194</u>	<u>8 067</u>

A0


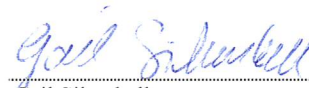
2023-12-31

2022-12-31



**Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, värme	69 573	66 243
Upplupen revision	12 000	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	232 265	214 929
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 565	126 740
	<u>336 402</u>	<u>418 412</u>

Perstorp 2024-03-21

  
Bengt-Anders Byrlén  
Gail Silverbell  
Torgny Karlsson  
Rikard Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-30

  
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 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 Hägern 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 30/4 2024



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 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.