

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Hägern 4
Org nr: 769623-8703



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hägern 4 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-04-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-10. Nya stadgar beslutades vid ett extra årsmöte 2017-04-26 och registrerades hos Bolagsverket 2019-03-27.

Föreningen har sitt säte i Trollhättans kommun.

Årets resultat är -115 tkr.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre reparationskostnader, el och uppvärmningskostnader samt snö-och halkbekämpning kostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 28% till 5%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 166% till 185%.

I resultatet ingår avskrivningar med 541 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 427 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hägern 4, i Trollhättans Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 24 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaden är uppförd 2015. Fastighetens adress är Idrottvägen 28A-28B i Trollhättan.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i via Proinova i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	4
3 rum och kök	16
4 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	24

Total tomtarea 3 280 m²

Total bostadsarea 1 985 m²

Årets taxeringsvärde 35 883 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 35 883 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Anticimex	Fågelsäkring
Kiwa Inspecta	Hissbesiktning
Pegab Portar	Serviceavtal
Spikbussen	Fastighetsjour
Riksbyggen	Förvaltning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 122 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen upprättade en underhållsplan under 2018.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 100 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sara Welén	Ordförande	2025
Kristina Kruse	Sekreterare	2025
Svein Skogstad	Ledamot	2025
Leif Granlund	Ledamot	2024
Sven-Åke Andersson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Krantz	Suppleant	2024
Conny Kron	Suppleant	2025
Elinor Nordh	Suppleant	2025
Vitomir Penava	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linda Palmén, Decide revision	Auktoriserad revisor	2024

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Margareta Thoreson Ek	2024

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Nilsson	Sammanställande	2024
Margareta Toresson Ek		2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Styrelsen har beslutat att höja med 7% från och med 2023-02-01 och därefter kalenderårsvis till de meddelar annat.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 12 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 813 kr/m²/år föregående år 756 kr/m².

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

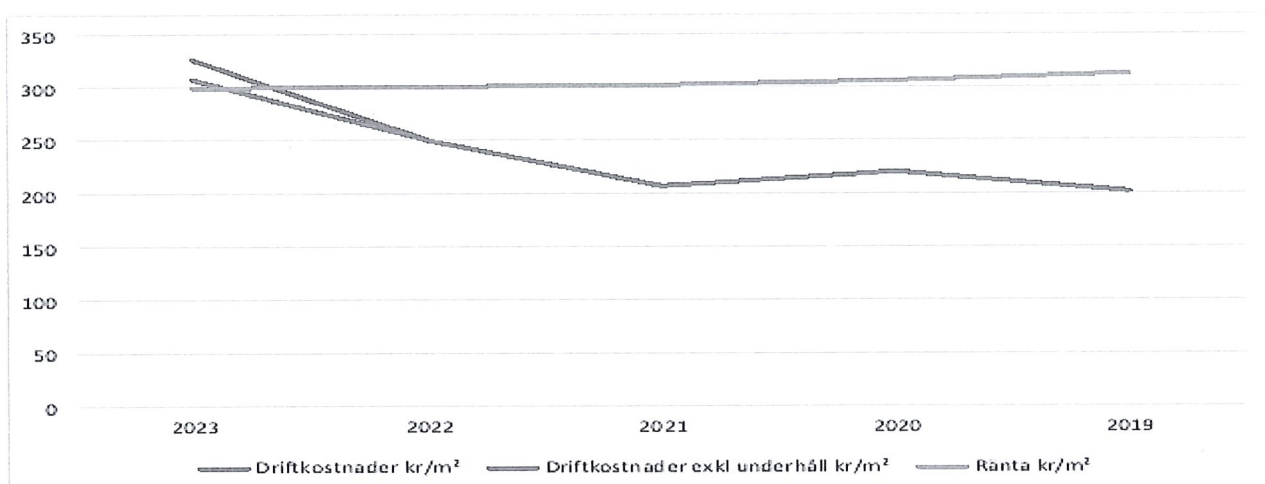
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 835	1 716	1 675	1 633	1 572
Resultat efter finansiella poster*	-115	-26	-35	-194	-223
Resultat exkl avskrivningar	427	516	492	332	303
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	327	416	392	232	203
Balansomslutning	58 044	58 190	58 501	58 852	59 271
Soliditet %*	59	59	58	58	58
Likviditet exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	185	166	152	103	97
Likviditet inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	5	28	30	95	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	83	81	87	86	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	813	756	734	713	682
Driftkostnader kr/kvm	325	249	206	220	201
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	306	249	206	220	201
Energikostnad kr/kvm*	158	127	121	112	114
Underhållsfond kr/kvm	364	353	302	252	202
Reservering till underhållsfond kr/kvm	50	50	50	50	50
Sparande kr/kvm*	215	260	248	167	153
Ränta kr/kvm	298	300	302	305	313
Skuldsättning kr/kvm*	11 889	11 990	12 116	12 267	12 380
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 889	11 990	12 116	12 267	12 380
Räntekänslighet %*	14,6	15,9	16,5	17,2	18,2

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt		Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond		
Belopp vid årets början	35 000 000	700 000	-1 499 816	-25 768
Disposition enl. årsstämmobeslut			-25 768	25 768
Reservering underhållsfond		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-114 803
Vid årets slut	35 000 000	800 000	-1 625 584	-114 803

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 525 584
Årets resultat	-114 803
Årets fondreservering enligt stadgarna	-100 000
Summa	-1 740 387

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 740 387**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Obligatorisk upplysning vid förlust

Årets resultat landar på -115 tkr, vilket är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar med 541 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +427 tkr.

För att bevaka likviditeten i föreningen kommer det att upprättats en flerårsbudget på fem år (2025-2029).

För att bevara bra likviditet och kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtagande samt kunna utföra underhållsarbete måste årsavgifter höjas årligen.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 834 774	1 716 036
Övriga rörelseintäkter	Not 3	97 838	142 759
Summa rörelseintäkter		1 932 612	1 858 795
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-645 841	-494 221
Övriga externa kostnader	Not 5	-237 287	-219 903
Personalkostnader	Not 6	-33 782	-37 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-541 490	-541 491
Summa rörelsekostnader		-1 458 401	-1 293 299
Rörelseresultat		474 211	565 496
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 190	3 613
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-592 205	-594 877
Summa finansiella poster		-589 014	-591 264
Resultat efter finansiella poster		-114 803	-25 768
Årets resultat		-114 803	-25 768

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	56 688 865	57 215 257
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	271 773	286 872
Summa materiella anläggningstillgångar		56 960 638	57 502 129
Summa anläggningstillgångar		56 960 638	57 502 129
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar	Not 12	112 621	111 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	83 405	75 888
Summa kortfristiga fordringar		196 086	187 874
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	887 379	575 219
Summa kassa och bank		887 379	575 219
Summa omsättningstillgångar		1 083 465	763 093
Summa tillgångar		58 044 104	58 265 222

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	35 000 000	35 000 000
Fond för yttre underhåll	800 000	700 000
Summa bundet eget kapital	35 800 000	35 700 000
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 625 584	-1 499 816
Årets resultat	-114 803	-25 768
Summa fritt eget kapital	-1 740 387	-1 525 584
Summa eget kapital	34 059 613	34 174 416
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	0
Summa långfristiga skulder	0	21 550 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	23 600 000
Leverantörsskulder		123 788
Skatteskulder	Not 16	22 995
Övriga skulder	Not 17	2 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	235 698
Summa kortfristiga skulder	23 984 491	2 540 806
Summa eget kapital och skulder	58 044 104	58 265 222

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-114 803	-25 768
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	541 490	541 491
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Skatt som belastar årets resultat	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	426 687	515 723
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-8 212	-79 307
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	93 685	40 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten	512 160	476 749
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-200 000	-250 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-250 000
Årets kassaflöde	312 160	-75 222
Likvidamedel vid årets början	575 219	650 441
Likvidamedel vid årets slut	887 379	575 219

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 605 579	1 500 824
Hyrer, lokaler	4 200	4 200
Hyrer, garage	213 984	213 984
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	2 972	-2 972
Elavgifter	8 039	0
Summa nettoomsättning	1 834 774	1 716 036

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	5 104	5 556
Erhållna bidrag	16 306	0
Övriga rörelseintäkter	76 428	137 203
Summa övriga rörelseintäkter	97 838	142 759

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-121 980	-72 962
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-11 330	-11 330
Försäkringspremier	-16 474	-14 710
Pcb/Radonsanering	0	-5 735
Serviceavtal	-13 857	-5 624
Obligatoriska besiktningar	-99 240	-71 015
Bevakningskostnader	-1 723	-3 746
Snö- och halkbekämpning	-30 251	-11 776
Förbrukningsinventarier	-2 429	-10 523
Vatten	-76 055	-67 596
Fastighetsel	-95 134	-56 188
Uppvärmning	-141 820	-128 832
Sophantering och återvinning	-35 548	-34 184
Summa driftskostnader	-645 841	-494 221

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-193 375	-187 042
Lokalkostnader	-200	0
Arvode, yrkesrevisorer	-18 219	-15 734
Övriga förvaltningskostnader	-16 520	-7 970
Kreditupplysningar	-300	-417
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 103	-5 555
Telefon och porto	-1 503	-681
Bankkostnader	-2 068	-2 505
Summa övriga externa kostnader	-237 287	-219 903

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-26 560	-29 320
Sociala kostnader	-7 222	-8 364
Summa personalkostnader	-33 782	-37 684

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-526 392	-526 392
Avskrivning Installationer (laddboxar)	-15 099	-15 099
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-541 490	-541 491

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 190	3 613
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 190	3 613

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-592 205	-594 877
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-592 205	-594 877

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	52 639 186	52 639 186
Mark	8 260 814	8 260 814
	60 900 000	60 900 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 900 000	60 900 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 684 743	-3 158 351
	-3 158 351	-3 158 351
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-526 392	-526 392
	-526 392	-526 392
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 211 135	-3 684 743
Restvärde enligt plan vid årets slut	56 688 865	57 215 257
Varav		
Byggnader	48 428 051	48 954 443
Mark	8 260 814	8 260 814
Taxeringsvärden		
Bostäder	34 750 000	34 750 000
Lokaler	1 133 000	1 133 000
Totalt taxeringsvärde	35 883 000	35 883 000
<i>varav byggnader</i>	<i>31 133 000</i>	<i>31 133 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 750 000</i>	<i>4 750 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
	301 971	0
	301 971	0
Årets anskaffningar		
Laddboxar	0	301 971
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	301 971
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar laddbox	-30 198	-15 099
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-30 198	-15 099
Rest värde vid årets slut	271 773	286 872

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	37 129	36 494
Momsfordringar	75 492	75 492
Summa övriga fordringar	112 621	111 986

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 770	16 474
Förutbetalda driftkostnader	8 376	7 874
Förutbetalt förvaltningsarvode	50 479	46 760
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 780	4 780
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 405	75 888

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	105 864	103 157
Transaktionskonto	781 515	472 063
Summa kassa och bank	887 379	575 219

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	23 600 000	23 800 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–200 000	–200 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	–23 400 000	–2 050 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	21 550 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,30%	2024-12-20	1 800 000,00	0,00	200 000,00	1 600 000,00
SWEDBANK	2,59%	2024-12-20	22 000 000,00	0,00	0,00	22 000 000,00
Summa			23 800 000,00	0,00	200 000,00	23 600 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 tkr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har också ett lån på 23 400 tkr som villkorsändras under 2024.

Not 16 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	22 995	22 054
Summa skatteskulder	22 995	22 054

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	2 010	0
Summa övriga skulder	2 010	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 437	8 364
Upplupna räntekostnader	4 922	4 943
Upplupna driftskostnader	0	1 525
Upplupna elkostnader	9 909	5 759
Upplupna vattenavgifter	6 549	5 807
Upplupna värmekostnader	21 022	19 785
Upplupna kostnader för renhållning	3 019	2 903
Upplupna revisionsarvoden	16 250	16 000
Upplupna styrelsearvoden	26 560	29 320
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 563	1 675
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	136 467	123 392
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	235 698	219 474

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

BRF Hägern 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Hägern 4 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Styrelsens underskrifter

Trollhättan 20240528

Ort och datum

Sara Welén

Sara Welén

Leif Granlund

Leif Granlund

Svein Skogstad

Svein Skogstad

Kristina Kruse

Kristina Kruse

Sven-Åke Andersson

Sven-Åke Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 29 maj 2024

Decide revision

Linda Palmén

Linda Palmén

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hägern 4

Org.nr 769623-8703

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hägern 4 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hägern 4 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

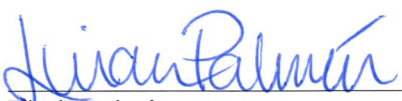
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trollhättan den 29 maj 2024



Linda Palmén
Auktoriserad revisor