

Årsredovisning
för
Brf Hägern Större 10
716421-4582

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Brf Hägern Större 10 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Hägern Större 10.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades hos länsstyrelsen i Stockholms län 1990-11-19 och fastigheten förvärvades den 1 september 1994 från Domkyrkoförsamlingen. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1994-07-11 och föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-24.

Fastigheten har tilldelats värdeår 1930.

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

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Hägern Större 10

Adress: Klara Kyrkogata 8, Stockholm, även ingång via Brunkebergsgatan 10.

Byggnadsår 1909 och ombyggnadsår 1987. Flerbostadshus av sten i 4-5 våningar med källare och vind.

Bygganden består av 24 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt. Totalyta 4 017 kvm varav bostadsytan är 3 227 kvm och lokalytan 790 kvm enligt senaste taxeringen 2022.

Lägenhetsfördelning är enligt följande:

1 rum och kök (1 st)	2 rum och kök (2 st)	3 rum och kök (11 st)	4 rum och kök (5 st)
5 rum och kök (2 st)	6 rum och kök (3 st)		

Föreningens lokalhyresgäster:

Ordensällskapet W:6

Bloomy Ideas AB

Stokab AB

Mollitiam AB

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Tv och bredband

Tv och bredband tillhandahålls via Tele2 Sverige AB.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel

Princip Redovisning AB

Veterankraft AB

Föreningens yttre fond.

För att säkerställa underhållet på föreningens fastighet görs årligen avsättningar till föreningens underhållsfond. Till fonden ska avsättningar göras med minst 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens hus. Avsättning till fonden görs genom omföring av fritt eget kapital till bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdateras kontinuerligt, senast uppdaterad 2024.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året har bostadsrättsföreningen genomfört flera viktiga projekt som bidragit till att förbättra och underhålla vår boendemiljö. Det stora fönsterrenoveringsprojektet har varit ett av årets största enskilda investering.

Trots utmaningar med ökade räntor på lån har vi aktivt arbetat för att anpassa vår ekonomiska planering och säkerställa föreningens stabilitet. Dock måste föreningen på olika sätt förhålla sig till och anpassa sig till den förändrade omvärlden.

Förbättringar i tvättstugan genom installationen av en ny torktumlare, tillsammans med målning av trapphus och tvättstuga, har bidragit till förnyelse och ökad trivsel. Vidare har det påbörjats elarbeten för sanering av gammal el. Beslut av installationen av kommunens system för hemtjänstnyckel togs. Sammantaget avser detta att ökat tryggheten men och säkerheten för medlemmarna.

Efter noggrann övervägning har styrelsen beslutat mot anlitandet av en extern fastighetsförvaltare på grund av de höga kostnaderna detta skulle innebära. Vi fortsätter att utforska alternativa lösningar för en kostnadseffektiv förvaltning av vår fastighet.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 31 st medlemmar och vid årets slut 32 st medlemmar. Under året har 2 överlåtelser skett.

Överlåtelseavgift och pantnoteringsavgift tas ut med 2,5% respektive 1,0% av gällande prisbasbelopp. Andrahandsuthyrning måste ansökas och godkännas av styrelsen. Avgift för andrahandsavgift tas ut med max 10% av gällande prisbasbelopp per år.

Styrelsen

Styrelsen har sedan föreningsstämman den 31 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

André Catry (Ordförande)
Peter Larsson
Ammi Mathiasson

Suppleanter:

Kenneth Jonsson
Peter Söderberg

Revisorer:

Katarina Nyberg, extern revisor, HQV Stockholm AB
Lena Norman, extern revisorsuppleant, HQV Stockholm AB

Bengt Ingemarsson	Internrevisor
Lars Davner	Suppleant

Valberedning som enligt stämmoprotokollet består av Stefan Fält och Ulla Henriksson.

Styrelsen har under 2023 haft 10 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 512	2 181	2 119	2 103
Resultat efter finansiella poster	-1 637	-353	154	175
Soliditet (%)	81,2	81,9	83,4	83,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	147	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	871	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 085	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	133	0	0	0
Räntekänslighet (%)	7,4	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	193	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	18,9	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett minusresultat för 2023 på 1 636 629 kr. Detta beror på att vi genomförde renoveringar av nästan samtliga fönster i föreningen. Vi har i föreningen enligt underhållsplanen ett antal projekt som måste genomföras under 2024 - 2025. För att finansiera dessa projekt är det inte uteslutet att föreningen måste ta upp nya lån samt höja avgifterna då dessa inte har justerats de senaste årtionden.

Detta år har varit fyllt av viktiga steg framåt för vår bostadsrättsförening. Vi är tacksamma för medlemmarnas stöd och styrelsen ser fram emot att fortsätta arbetet med att förvalta föreningen för medlemmarnas bästa.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 608 885	3 569 708	284 283	475 792	-352 668	22 586 000
Disposition av föregående års resultat:			31 587	-384 255	352 668	0
Årets resultat					-1 636 629	-1 636 629
Belopp vid årets utgång	18 608 885	3 569 708	315 870	91 537	-1 636 629	20 949 371

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	91 537
årets förlust	-1 636 629
	-1 545 092

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	31 587
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-315 870
i ny räkning överföres	-1 260 809
	-1 545 092

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 512 466	2 181 424
Övriga rörelseintäkter	2	26 423	18 400
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 538 889	2 199 824
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 733 245	-2 218 254
Övriga förvaltningskostnader	4	-130 426	-139 928
Personalkostnader	5	-82 044	-79 768
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-91 806	-91 806
Summa rörelsekostnader		-4 037 521	-2 529 756
Rörelseresultat		-1 498 632	-329 932
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 164	652
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-147 161	-23 388
Summa finansiella poster		-137 997	-22 736
Resultat efter finansiella poster		-1 636 629	-352 668
Resultat före skatt		-1 636 629	-352 668
Årets resultat		-1 636 629	-352 668

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	23 936 845	24 000 651
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	420 000	448 000
Summa materiella anläggningstillgångar		24 356 845	24 448 651

Summa anläggningstillgångar

24 356 845

24 448 651

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		215 739	211 687
Övriga fordringar		79	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 000	18 400
Summa kortfristiga fordringar		231 818	230 128

Kassa och bank

Kassa och bank		1 205 823	2 912 120
Summa kassa och bank		1 205 823	2 912 120
Summa omsättningstillgångar		1 437 641	3 142 248

SUMMA TILLGÅNGAR

25 794 486

27 590 899

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

22 178 593

22 178 593

Fond för yttre underhåll

315 870

284 283

Summa bundet eget kapital

22 494 463

22 462 876

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

91 537

475 792

Årets resultat

-1 636 629

-352 668

Summa fritt eget kapital

-1 545 092

123 124

Summa eget kapital

20 949 371

22 586 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

3 500 000

3 500 000

Förskott från kunder

300 000

300 000

Leverantörsskulder

316 828

559 422

Skatteskulder

61 205

38 137

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

667 082

607 340

Summa kortfristiga skulder

4 845 115

5 004 899

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 794 486

27 590 899

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
-----	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 636 629	-352 668
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	91 806	91 806

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-1 544 823	-260 862
------------	----------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-4 052	259 868
Förändring av kortfristiga fordringar	2 362	-18 396
Förändring av leverantörsskulder	-242 594	345 052
Förändring av kortfristiga skulder	82 810	108 971

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 706 297	434 633
------------	---------

Årets kassaflöde

-1 706 297	434 633
------------	---------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 912 120	2 477 487
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 205 823	2 912 120
-----------	-----------

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2024) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

K2-regelverkets förenklingsregler gällande periodiseringar tillämpas.

Anläggningstillgångar

<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	<u>År</u>	<u>Procent</u>
Byggnader	200 år	0,5%
Fastighetsrenoveringar	25	4%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	473 664	473 664
Hyror lokaler	2 021 058	1 688 853
Övriga intäkter	17 744	18 907
Brandkontoret	16 000	18 400
Elstöd	10 423	0
	2 538 889	2 199 824

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	24 916	27 125
Städning enl. avtal	60 996	58 428
Hiss	35 100	76 629
Elavgifter för drivkraft och belysning	106 270	73 253
Fjärrvärme	599 218	635 377
Vatten	69 547	55 630
Renhållning och återvinning	113 372	95 523
Fastighetsförsäkringar	76 925	70 332
Tv och bredband	90 090	89 377
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	224 056	222 376
Övriga driftskostnader	207 735	291 505
Reparation och underhåll	359 738	522 699
Fönster	1 722 166	0
Tvättstuga	43 116	0
	3 733 245	2 218 254

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Arvode Ek. förvaltning	53 879	57 306
Revisionskostnader	22 500	16 500
Tele- och datakommunikation	9 275	9 637

Bankkostnader	4 181	4 208
Medlems- och föreningsavgifter	5 730	5 162
Div. administration	34 861	47 115
	130 426	139 928

Not 5 Personalkostnader / Arvoden

2023 års styrelsearvode är 66 500 kr + sociala avgifter.

	2023	2022
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter.	82 044	79 768
	82 044	79 768

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader	147 161	23 300
Kostnadsräntor för skatter och avgifter	0	88
	147 161	23 388

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 685 801	25 685 801
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 685 801	25 685 801
Ingående avskrivningar	-1 685 150	-1 621 344
Årets avskrivningar	-63 806	-63 806
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 748 956	-1 685 150
Utgående redovisat värde	23 936 845	24 000 651
Taxeringsvärden byggnader	54 200 000	54 200 000
Taxeringsvärden mark	123 392 000	123 392 000
	177 592 000	177 592 000

I anskaffningsvärdet ingår mark med 13 026 000 kronor.

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	700 000	700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700 000	700 000
Ingående avskrivningar	-252 000	-224 000
Årets avskrivningar	-28 000	-28 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-280 000	-252 000
Utgående redovisat värde	420 000	448 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2024) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Styrelsen beräknar att amortera 0 kr under nästkommande räkenskapsår.

	2023-12-31	2022-12-31
Lån SEB. Slutbetalningsdag 2024-03-28. Rörlig ränta 4,63 %	3 500 000	3 500 000
	3 500 000	3 500 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 345 000	10 345 000
	10 345 000	10 345 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

André Catry
Ordförande

Ammi Mathiasson
Ledamot

Peter Larsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor
HQB Stockholm AB

Bengt Ingemarsson
Internrevisor

Följande handlingar har undertecknats den 22 april 2024



716421-4582 Brf Hägern Större 10 för
20230101-20231231.pdf

(163163 byte)
SHA-512: d3154005643439071f862129451bb828cf481
f8e64a639d2cee4e9706080ba1995c7f8d6b7c5a903576
a976d68c3301b450f4688143050974c0727697ff54ef2

Underskrifter

2024-04-18 20:17:27 (CET)



André Catry

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-19 20:53:23 (CET)



Ammi Cecilia Hermine Mathiasson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-19 21:30:30 (CET)



Hans Peter Urban Larsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-20 10:36:49 (CET)



Bengt Ingemarsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-22 08:20:37 (CET)



Katarina Nyberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Underskrift ÅR

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
5ef9981b8fd93f87dbdf6286be14a46efa4f8740b7197d9896044b557a3d2cd874dc962eb1466e615abf4cce1bc53507a4cfacfd7e2bf651fc1d3d8b71334ab0



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hotlåndargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hägern Större 10

Org.nr 716421-4582

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hägern Större 10 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 och kassaflöde 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 på 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, förfälskning, 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.



r1g35f8MZA-ryp9fBfWA



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 Brf Hägern Större 10 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor

Internrevision av bostadsrättsföreningen Hägern Större räkenskapsåret 2023

1. Glädjande är den sammanhållning som finns inom föreningen och hos styrelsen. Inga konstigheter, inga frågetecken.
2. Som framgår i årsredovisningen blev förlusten 1 636 629kr. Då är att märka att enligt not 3 kostade fönsterrenoveringen 1 722 166kr. Utan fönsterrenoveringen hade föreningen lyckats åstadkomma ett plus på 85 537kr att jämföras med förra årets förlust 352 668kr dvs. en resultatförbättring med 438 205kr.

Resultat mycket bra med tanke på inflation och annan kostnadsutveckling.

3. Glädjande är att så mycket ombesörjes internt och inte läggs ut på extern fastighetsförvaltning. Det ger en familjär känsla inom föreningen och sparar gott och väl 6-siffrigt belopp. Styrelsen gör i sina kontakter med medlemmarna även här ett utmärkt arbete.
4. På sida 3 i årsredovisningen redovisas relevanta tal om ekonomiska tillståndet i föreningen. Talen är glädjande för föreningens medlemmar och det blir intressant att se hur dessa utvecklas i framtiden.

Övrigt

- Tack för inte så många återkommande beslutspunkter.
- Tack för lite mer information i beslutspunkterna.
- Till sist ser jag med flera fram mot att vi äntligen lyckas lösa värmeproblemet. I undertecknads lägenhet har det aldrig tidigare varit så kallt som denna vinter. Lägenheten var en gång i tiden mycket varm. Situationen har alltså förändrats kraftigt till det sämre. Högsta prioritet alltså på denna fråga.

Västervik 2024-05-06

Bengt Ingemarsson
Internrevisor

Förslag till Årsmötet: Arvode åt styrelsen och revisorer för 2024

Ärende: Förslag till höjning av styrelsens arvoden och arvode för intern revisor

Bakgrund: Under det senaste året har styrelsens arbetsinsatser ökat betydligt på grund av en rad krävande uppgifter och projekt, såsom löpande felavhjälpning, enklare underhållsarbeten, koordination av hantverkare, sophantering, brandskydd, och snöröjning, samt hantering av alltmer komplexa administrativa och juridiska frågor. Utöver detta står föreningen inför flera underhållsprojekt som kommer att kräva ytterligare arbete från styrelsens sida.

Nuvarande Arvoden (2023):

- Styrelse: 66 150 kr plus sociala avgifter.
- Intern Revisor: 3 675 plus sociala avgifter.
- Extern Revisor: Betalas på löpande räkning.

Förslag till nya Arvoden (2024):

- **Styrelse:** För att bättre spegla den ökade arbetsbördan och ansvarsomfånget föreslår vi en höjning av styrelsens arvoden till 94 737 kr plus sociala avgifter.
- **Intern Revisor:** Med hänsyn till revisorns ökade ansvar och den tid som krävs för att genomföra noggranna revisioner av föreningens finanser, föreslår vi att arvodet för den interna revisorn höjs till 5 263 kr plus sociala avgifter.
- **Extern Revisor:** Betalas på löpande räkning.

Motivering:

De föreslagna höjningarna är motiverade av behovet att säkerställa att både styrelsemedlemmar och revisor är kompenserade på ett rättvist sätt som motsvarar det ökade arbetsbördan. Att hantera dessa funktioner internt är kostnadseffektivt jämfört med alternativet att anlita externa tjänster.

Ekonomisk Analys:

Extern teknisk förvaltning skulle innebära betydligt högre kostnader för föreningen än den föreslagna höjningen av arvoden. Denna interna hantering tillåter oss att effektivt sköta föreningens tekniska förvaltning utan att belasta vår ekonomi ytterligare.

Beslut:

Vi lägger fram detta förslag till årsmötet för omröstning. Om förslaget antas, kommer de nya arvoden att träda i kraft omedelbart.

**VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL VAL AV STYRELSEMEDLEMMAR SAMT
ORDFÖRANDE, STYRELSESUPPLEANTER, INTERNA- OCH EXTERNA
REVISORER MED SUPPLEANTER**

VID ÅRSMÖTET 2024

Ordinarie styrelseledamöter:

ANDRÉ CATRY väljs för 1 år

PETER LARSSON väljs för 2 år

PETER SÖDERBERG väljs för 2 år

Ordförande för 1 år:

ANDRÉ CATRY

Styrelsesuppleanter för 1 år:

KENNET JONSSON

MATTIAS LJUNGBERG

Internrevisor för 1 år

BENGT INGMARSSON

Suppleant internrevisor för 1 år

LARS DAVNER

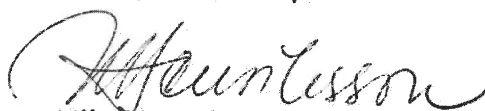
Extern revisor

KATARINA NYBERG, auktoriserad revisor, HQV Stockholm AB

Suppleant extern revisor

LENA NORMAN, HQV Stockholm AB

Stockholm 26 april 2024


Ulla Henriksson


Stefan Fält

Förslag till Ändring av §35 i Föreningens Stadgar

Ärendet: Användning av e-post för kallelse till föreningsstämman

Bakgrund:

För att modernisera kommunikationen och göra den mer tidseffektiv och miljövänlig, föreslår styrelsen en ändring i stadgarna som tillåter användning av e-post för att skicka ut kallelser till föreningsstämman, givet att medlemmen har medgett detta.

Nuvarande Stadgar, §35:

§ 35 Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post. Kallelse till såväl ordinarie som extra föreningsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Till kallelsen skall fogas valberedningens förslag till kommande ordförande, styrelse och revisorer, årsredovisningshandlingar, samt ärenden enligt § 33.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom elektronisk post, anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Förslag till ny lydelse av §35: (Märkningen är endast för att visa förändringen)

§ 35 Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post **eller elektronisk post där medlem så medgivit**. Kallelse till såväl ordinarie som extra föreningsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Till kallelsen skall fogas valberedningens förslag till kommande ordförande, styrelse och revisorer, årsredovisningshandlingar, samt ärenden enligt § 33.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom elektronisk post, anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Förslag till Beslutsprocess:

Enligt bostadsrättsföreningens regler och lagar kan en stadgeändring antas på en föreningsstämma om alla röstberättigade medlemmar är överens. Om enhällighet inte uppnås, krävs det att förslaget godkänns på två på varandra följande föreningsstämmor, varvid den andra stämman måste ha en kvalificerad majoritet på två tredjedelar för att stadgeändringen ska bli godkänd.

Åtgärd vid årsstämman:

Förslaget till stadgeändring kommer att presenteras vid den ordinarie årsstämman.

Om alla röstberättigade medlemmar är närvarande och överens, kan ändringen beslutas om på denna stämma.

Åtgärd om enhällighet inte uppnås:

Om enhällighet inte uppnås på den ordinarie årsstämman, kommer styrelsen att kalla till en extra stämma. För att stadgeändringen ska bli godkänd på den extra stämman, måste minst två tredjedelar av de avgivna rösterna vara för ändringen.

Förslag till Ändring av §28 i Föreningens Stadgar

Ärendet: Ändring av §28 - Beslut om renoveringar och investeringar

Bakgrund:

För att öka styrelsens förmåga att effektivt och snabbt agera i frågor som rör föreningens renoveringar och investeringar, föreslår styrelsen en ändring av stadgarna som möjliggör självständiga beslut upp till 20 prisbasbelopp.

Nuvarande Stadgar, §28:

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen äger rätt att fatta beslut om nyinvesteringar och reparationer överstigande 3 basbelopp och 5 basbelopp för övriga utgifter, först sedan stämmans bemyndigande uttalat sin mening i frågan. Styrelsen äger rätt att till säkerhet för medlemslån för förvärv av bostadsrätt i föreningen, lämna pantbrev i föreningens fastighet och teckna borgen. I samband härmed skall bostadsrättshavaren lämna sin bostadsrätt som pant till föreningen som säkerhet för vad föreningen kan tvingas utge på grund av sitt åtagande.

Förslag till ny lydelse av §28: (Märkningen är endast för att visa förändringen)

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen äger rätt att besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt. **Styrelsen äger rätt att självständigt fatta beslut om nyinvesteringar och reparationer upp till ett värde av 20 prisbasbelopp. Vid åtgärder som överstiger detta belopp krävs föreningsstämmans godkännande.** Styrelsen behåller rätten att till säkerhet för medlemslån för förvärv av bostadsrätt i föreningen, lämna pantbrev i föreningen fastighet och teckna borgen, under förutsättning att bostadsrättshavaren lämnar sin bostadsrätt som pant till föreningen.

Motivering:

Denna ändring föreslås för att ge styrelsen större handlingsfrihet att agera i föreningens intresse utan att fördröja processen med mindre investeringar och underhåll som är nödvändiga för föreningens löpande drift och underhåll. Detta kommer att tillåta snabbare respons på akuta behov och möjliggör en smidigare hantering av föreningens angelägenheter.

Beslutsprocess:

I enlighet med bostadsrättsföreningens regler och lagar kan en stadgeändring beslutas på en föreningsstämma om samtliga röstberättigade medlemmar är överens. Om inte enhällighet uppnås krävs beslut på två på varandra följande föreningsstämmor.

Åtgärd vid årsstämman:

Vid den kommande ordinarie årsstämman kommer styrelsen att presentera förslaget. Om alla röstberättigade medlemmar är närvarande och enhälligt röstar för förslaget, kan stadgeändringen beslutas under denna stämma.

Åtgärd om enhällighet inte uppnås:

Om enhälligt beslut inte kan uppnås vid den ordinarie årsstämman, kommer styrelsen att kalla till en extra stämma. För att förändringen ska kunna godkännas vid den extra stämman krävs att minst två tredjedelars majoritet av de avlagda rösterna är för ändringen.

Om den erforderliga majoriteten inte uppnås vid den extra stämman, kommer förslaget att falla.

Förslag till Beslut vid Bostadsrättsföreningens Årsstämma 2024 angående gasanslutning

Bakgrund:

Med anledning av de aktuella frågeställningarna kring gasledningarnas tillstånd och framtid i vår förening, har styrelsen förberett två förslag. Kostnaderna för att återansluta huset till stadsgasen är 70 000 SEK, medan en fullständig utredning och renovering av de befintliga gasledningarna i huset beräknas kosta mellan 200 000 och 500 000 SEK.

Förslag till beslut:

Alternativ A – Renovering och Återanslutning av Gasledningar:

Styrelsen föreslår att bostadsrättsföreningen genomför en renovering av de befintliga gasledningarna och återansluter fastigheten till stadsgasen. Detta förslag syftar till att upprätthålla gasanvändningen för de berörda medlemmarna. Den totala kostnaden för detta alternativ uppskattas till mellan 270 000 och 570 000 SEK.

Alternativ B – Avveckling av Gasledningar och Installation av Elspisar:

Styrelsen föreslår att bostadsrättsföreningen inte ska renovera eller återansluta gasledningarna. I stället erbjuds ersättning till de berörda medlemmarna genom installation av elspisar, med en kostnad på maximalt 20 000 SEK per hushåll för spis och elinstallation. Detta alternativ innebär att fastigheten permanent avstår från användning av stadsgas.

Juridisk grund och majoritetskrav:

Enligt 9 kap. 16 § första stycket andra punkten i bostadsrättslagen krävs medgivande från bostadsrättshavarna för beslut som förändrar deras bostadsrätt i samband med om- eller tillbyggnad. Om medgivande inte erhålls, är beslutet ändå giltigt om det stöds av minst två tredjedelar av de avgivna giltiga rösterna på stämman och dessutom godkänns av hyresnämnden. Nedlagda och ogiltiga röster beaktas inte i denna räkning.

Beslutsprocess:

Årsstämmans deltagare ombeds rösta på antingen Alternativ A eller Alternativ B. För att ett beslut ska vara giltigt krävs en kvalificerad majoritet, vilket innebär fler än två tredjedelar av de avgivna giltiga rösterna.

Förslag till Beslut på Årsstämman: Installation och injustering av nya ventiler i värmesystemet

Ärende: Förslag till installation och injustering av nya ventiler i föreningens värmesystem.

Bakgrund:

Under den pågående utredningen av föreningens värmesystem har det framkommit att de nuvarande ventiler som är installerade har samma dimension som rören, vilket leder till problem med injustering av värmesystemet. Detta tekniska problem förhindrar en effektiv reglering av värmen i byggnaden, vilket kan leda till ökade värmekostnader och minskad komfort för medlemmarna.

Problem och Lösning:

Det har identifierats att minst 24 ventiler har för stor dimension och måste bytas ut. Dessutom har det konstaterats att minst två stammar i fastigheten helt saknar ventiler. Installation av nya, korrekt dimensionerade ventiler är nödvändig för att möjliggöra korrekt injustering och optimal drift av värmesystemet.

Kostnad:

Den uppskattade kostnaden för detta projekt är 160 000 kr byte av ventiler 150 000 kr injustering av systemet. Denna summa inkluderar inköp av nya ventiler samt arbetskostnader för installation och injustering.

Beslutsförslag:

I enlighet med nuvarande §28 i stadgarna, har styrelsen inte mandat att självständigt besluta om projekt som överstiger 5 prisbasbelopp. Därför läggs detta förslag fram till stämman för godkännande.

Eventuella framtida ändringar i §28:

Om stämman beslutar om att ändra §28 för att öka antalet prisbasbelopp som styrelsen självständigt kan hantera, kommer den nya styrelsen att kunna ta beslut om sådana projekt självständigt i framtiden. Detta skulle effektivisera processen och möjliggöra snabbare genomförande av nödvändiga åtgärder.

Beslut:

Förslaget läggs fram till omröstning vid årsstämman. Om stämman redan har beslutat att höja gränsen för prisbasbelopp enligt förslaget till ändring av §28, kan den nya styrelsen självständigt genomföra detta projekt. Om inte, krävs stämmans godkännande för att genomföra de föreslagna åtgärderna.

MOTION TILL ÅRSMÖTET 2024

Årsmötesprotokoll

Jag önskar att som föreningen gjort alla tidigare år, förutom de två senaste, protokollet från årsmötet skickas ut till medlemmarna.

Stockholm 28 mars 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ulla Henriksson', written in a cursive style.

Ulla Henriksson

