



Årsredovisning för  
**BRF Hasseln 21 i Salem**

716443-9221

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11-13
Underskrifter	14

# ÅRSREDOVISNING

## FÖR

## BRF HASSELN 21 I SALEM

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hasseln 21 i Salem, med säte i Salem, får härmed avge årsredovisning för år 2023.

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Hasseln 12 i Salems kommun. Fastigheten bebyggdes 1992 - 1993 och består av fyra bostadshus, två hus med fyra våningar och två hus med två våningar.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till boende utan tidsbegränsning.

Föreningen saknar en formellt upprättad underhållsplan.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-10-10 och de nu gällande stadgarna som baserats på senaste lagstiftning fastställdes på extra föreningsstämma 2017-10-29.

#### Medlemmar

Antalet medlemmar vid årets början var 87. Under året har 7 medlemmar lämnat föreningen medan 6 nya medlemmar tillkommit. 2023-12-31 hade föreningen 86 medlemmar.

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 61 stycken.

Fem lägenheter har överlåtits under året.

En lägenhet var uthyrd i andra hand vid årskiftet.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

#### Lägenhetsfördelning enligt den ekonomiska planen:

<u>1 rok</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>
6	19	12	24

Fastigheten har 61 parkeringsplatser, en till varje bostadsrätt, samt 10 platser för gästparkering.

*h*

**Taxerings- och brandförsäkringsvärden**

Taxeringsvärdet uppgår till 74.200.000 varav markvärde 20.200.000 och byggnadsvärde 54.000.000. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret Stockholm. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Bostadsrättstillägget ska inkluderas i lägenhetsinnehavares hemförsäkring.

**Fastighetens tekniska status**

Åtgärd	År	Kommentar
Brandsäkerhet	2023	26 Brandsäckare utbytta
Hissar	2022 - 2023	Modernisering, handikappanp. samtliga hissar
Övervakningssystem i garaget	2022	Kameror och dator
Utebelysning gångväg gården	2022	LED armatur i samtliga lyktstolpar
Stamspolning	2022	Samtliga lägenheter
Solpaneler	2021	75 st monterade på garagetaket
Laddplatser för elfordon	2021	6 st placerade i carporten
Batteribackup motordrivning av carportar	2020	Jalusiportar
OVK besiktning och radonmätning	2020	Gäller samtliga 61 lägenheter
Energideklaration gäller hela Hasseln 21	2019	Godkänd besiktning. Åtgärdsförsl. för lägre energiförbrukning i allmänna utrymmen
Balkong- och altandörrar	2016- 2019	Alla lägenheter har säkerhetsklassade balkong/altandörrar

**Administration, förvaltning och personal**

Pegasus Redovisning AB har skött föreningens ekonomiska förvaltning. Betalningsrutiner, lån, underhållsplan samt lägenhetsregister har föreningens kassör ansvarat för. Liksom tidigare år har den tekniska förvaltningen och trädgårdsarbetet skötts av föreningens underhålls- och trädgårdsgrupper.

**Avtal**

Ekonomisk förvaltning	Bredablick Förvaltning i Sverige AB
Fjärrvärme	Södertörns Fjärrvärme AB
Vatten	Salems Kommun
Brandsläckare / rökluckor	NOHA Sweden AB
Elleverantörer	Nordic Green Energy/Vattenfall
Löpande elarbeten	Nyboda Elektriska AB
Hissar besiktning	KIWA Inspecta AB
Hissar serviceavtal	ALT Hiss Stockholm AB
Trappstädning	TIBS Städtjänst AB
Garagestädning	Södertälje Industriservice AB
Avloppsspölning	Röranalys AB
Sophämtning	SRV Återvinning AB
Snöröjning	Ingerstad Transport & Markvård AB
Internet / tv / telefoni	Tele 2 Sverige AB
Solpaneler, laddplatser	NewEl AB (garantier)



**Styrelseledamöter och revisorer**

Styrelsen och revisor har efter ordinarie föreningsstämma den 2023-05-29 och påföljande styrelsekonstituering följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Margareta Lagrelius	ordförande
Lars-Göran Brolin	kassör
Ingrid Agarwal	
Jan Alestedt	
Alexander Lindman	
Thomas Rostock	

Styrelsesuppleanter

Einar Tennfors  
Robert Pettersson  
Anne-Marie Eklöf

Vid kommande ordinarie stämma löper mandatperioden ut för Lars-Göran Brolin, Ingrid Agarwal, Alexander Lindman, Einar Tennfors, Robert Pettersson och Anne-Marie Eklöf. Jan Alestedt har begärt utträde fr.o.m 2024-01-23

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden, det konstituerande inräknat.

Revisor:

Håkan Werell (aukt rev)	Werells Revisionsbyrå AB
-------------------------	--------------------------

Valberedning:

Inger Stening	sammankallande
Matts Ekman	

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2023.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Modernisering och handikappanpassning av de två återstående hissarna i port 45 och 49.

Målning av väggar, tak och dörrar i gångslussarna mellan garaget och hissarna.

Översyn och iordningställande av skyddsrummet för att kunna utrymmas och tas i bruk på 48 timmar.

Fortsatta arbeten med en ekologisk hållbar plats i trädgården - Ekolunden. Markarbeten, växtkompostering, odlingslotter och uppförandet av en Pergola med plats för en sittgrupp.

Fr.o.m 24-01-01 har föreningens ekonomiska förvaltning överlåtits till Bredablick Förvaltning i Sverige AB.

Samtliga 26 brandsläckare har bytts ut.

**Planerade större underhållsarbeten 2024 - 2027.**

Föreningen har uppdragit åt Sustend AB att upprätta en 50 årig underhållsplan.  
Nytt digitalt passersystem för samtliga portar.  
Översyn av hängrännor och stuprör.  
Översyn av radiatorer och termostater.  
Översyn av golv i entréplan och trapphus.  
Fortsatt utvecklingsarbete med att skapa en ekologisk hållbar förening med avseende på förbrukning av el, värme, vatten och med planering av trädgårdens flora och fauna.

**Avloppsledningar och stambyten**

Renspolning av alla avloppsledningar vart 5:e år.  
Med regelbunden kontroll av rörens kondition beräknas stambyte utföras efter år 2035.

**Övrig information**

Uppdatering av lägenhetspärmen sker löpande.  
Löpande information på hemsidan via "Hasselbladet" ca 6 ggr/år, samt på infotavlor i entréportarna. Medlemmar utan dator erhåller en papperskopia. Uppdatering av medlemmars mailadresser och mobilnummer för snabb kontakt och information.  
Information även via app "Boappa" gällande enbart föreningens medlemmar.

**Föreningens hemsida [www.hasseln21.se](http://www.hasseln21.se)****Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Månadsavgiften höjdes med 6% för året.  
Avgiften för parkeringsplats höjdes till 300 kr och externa förråd till 100 kr. För 2024 kommer månadsavgiften höjas med 8%.

Det negativa resultatet -951 tusen kr orsakas av satsningen på hissmoderniseringen under 2022 och 2023. Sammanlagd kostnad för hissarna är c:a 2,4 miljoner kr. Länsstyrelsen har beviljat c:a 600 tusen kr i bidrag för handikapputrustning av hissarna.

För finansiering av hissmoderniseringen har ett tillfälligt lån tagits under 2022 på 1,5 miljoner kr. Lånet har under 2023 återbetalats till hälften och slutamorterats i januari 2024.

Amortering av föreningens övriga lån har inte gjorts. Den genomsnittliga låneräntan har varit 3,82%.

Hissmoderniseringen har inneburit en tillfällig hög underhållskostnad som påverkat resultatet negativt. De kommande årens enstaka underhållskostnader beräknas bli lägre och även de beräknade räntekostnaderna. Föreningens lån beräknas kunna amorteras i fortsättningen med 400 - 500 tusen kr per år.

Detta borde innebära att resultatet förbättras. Skulle behov finnas för ny tillfällig underhållskostnad kan detta också klaras av med tillfällig lånefinansiering.

**Flerårsöversikt/nyckeltal**

Den totala lägenhetsytan (bostadsyta) uppgår till 4.754 kvadratmeter (m2).

Ytor för garage, inkl. carport, soprum och förråd uppgår till 1.800 kvadratmeter (m2).

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 6.554 kvadratmeter (m2).

Fastighetens markarea uppgår till 10 370 kvadratmeter (m2).

<u>Nyckeltal</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Årsavgifter och hyresintäkter	3 528 225	3 312 608	3 313 090	3 321 650
Resultat eft. finansiella poster	-951 770	-918 836	91 795	347 789
Soliditet	38%	38%	40%	39%
Årsavgift per kvadratmeter lägenhetsyta	690	652	652	652
Årsavgifter i procent av rörelseintäkter	82%	89%	--	--
Skuldsättning per kvadratmeter lägenhetsyta	7 422	7 580	7 433	7 601
Sparande per kvadratmeter lägenhetsyta	107	272	--	--
Räntekänslighet	10,75%	11,63%	--	--
Energikostnad per kvadratmeter lägenhetsyta	174	161	--	--

Kommentarer

All lägenhetsyta är upplåten med bostadsrätt vilket innebär att bostadsrätts- och lägenhetsytan är lika stora.

Sparande definieras som årets resultat med tillägg av avskrivningar och planerade underhållskostnader delat med lägenhetsytan

Räntekänslighet visar hur mycket avgifterna behöver höjas i procent vid varje procents ökning av skuldräntan för att bibehålla resultatet.

Energikostnad utgörs av kostnader för värme, vatten och el delat med lägenhetsytan.

*h*

<b>Förändringar i eget kapital</b>	Inbetalda <u>insatser</u>	Fond för <u>yttre underhåll</u>	Fritt eget <u>kapital</u>
Ingående belopp	13 700 000	5 627 509	3 629 807
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond		222 600	-222 600
ianspråkats från den yttre underhållsfonden		-1 500 000	1 500 000
Årets resultat	=	=	<u>-951 770</u>
Utgående belopp	<b>13 700 000</b>	<b>4 350 109</b>	<b>3 955 437</b>

#### **Avsättning till yttre underhållsfond**

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond görs med ett belopp som motsvarar 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde, 74.200.000 kronor.

#### **Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

från föregående år balanserat resultat	5 129 807
årets resultat	-951 770
avgår, stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	<u>-222 600</u>
<b>Totalt</b>	<b>3 955 437</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att:

ianspråkats från den yttre underhållsfonden	-1 100 000
överföres i ny räkning	<u>5 055 437</u>
<b>Totalt</b>	<b>3 955 437</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med därtill hörande tilläggsupplysningar och noter.

h

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b><u>-2023-12-31</u></b>	<b><u>-2022-12-31</u></b>
<b><u>Rörelseintäkter</u></b>		
Årsavgifter och hyresintäkter, not 1a	3 528 225	3 312 608
Övriga rörelseintäkter, not 1b	<u>488 324</u>	<u>181 313</u>
Summa rörelseintäkter	4 016 549	3 493 921
<b><u>Rörelsekostnader</u></b>		
Drift och underhåll, not 2	-2 624 987	-3 030 264
Övriga externa kostnader, not 3	-122 118	-116 013
Personalkostnader, not 4	-166 185	-148 432
Avskrivningar av anläggningstillgångar, not 5 och 6	<u>-735 531</u>	<u>-742 319</u>
Summa rörelsekostnader	<u>-3 648 821</u>	<u>-4 037 028</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	367 728	-543 107
<b><u>Finansiella poster</u></b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	27 314	14 698
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-1 346 812</u>	<u>-390 427</u>
Summa finansiella poster	<u>-1 319 498</u>	<u>-375 729</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-951 770</b>	<b>-918 836</b>





<b>BALANSRÄKNING</b>	<b><u>2023-12-31</u></b>	<b><u>2022-12-31</u></b>
TILLGÅNGAR		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader och mark, not 5	56 442 700	57 123 672
Maskiner och andra tekniska anläggningar, not 6	<u>15 875</u>	<u>70 434</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	56 458 575	57 194 106
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Andra långfristiga fordringar, not 7	=	<u>2 173</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	56 458 575	57 196 279
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Förutbetalda kostnader, not 8	<u>47 675</u>	<u>71 755</u>
Summa kortfristiga fordringar	47 675	71 755
Kassa och bank, not 11	<u>1 319 864</u>	<u>2 288 976</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<u>1 367 539</u>	<u>2 360 731</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>57 826 114</b>	<b>59 557 010</b>

**BALANSRÄKNING FORTS.**

EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Eget kapital</b>		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Medlemsinsatser	13 700 000	13 700 000
Fond för yttre underhåll	<u>4 350 109</u>	<u>5 627 509</u>
Summa bundet eget kapital	18 050 109	19 327 509
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat	4 907 206	4 548 643
Årets resultat	<u>-951 770</u>	<u>-918 836</u>
Summa fritt eget kapital	<u>3 955 436</u>	<u>3 629 807</u>
Summa eget kapital	22 005 545	22 957 316
<u>Långfristiga skulder</u>		
Övriga skulder till kreditinstitut, not 9	18 018 198	9 698 061
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Övriga skulder till kreditinstitut, not 9	17 266 597	26 336 734
Leverantörsskulder	137 153	160 150
Skatteskulder	9 293	9 573
Övriga kortfristiga skulder	53 773	20 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, not 10	<u>335 555</u>	<u>374 526</u>
Summa kortfristiga skulder	<u>17 802 371</u>	<u>26 901 633</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>57 826 114</b>	<b>59 557 010</b>

<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	<b>2023-01-01</b> <b><u>-2023-12-31</u></b>	<b>2022-01-01</b> <b><u>-2022-12-31</u></b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	367 728	-543 107
<u>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	735 531	742 319
Erhållen ränta	27 314	14 698
Erlagd ränta	<u>-1 346 812</u>	<u>-390 427</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>-216 239</b>	<b>-176 517</b>
<u>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</u>		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	24 079	-4 228
Ökning (+) / minskning (-) av övriga rörelseskulder	<u>-29 125</u>	<u>157 027</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-221 285</b>	<b>-23 718</b>
<u>Investeringsverksamheten</u>		
Förvärv / försäljning av materiella anläggningstillgångar	<u>2 173</u>	<u>20 478</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>2 173</b>	<b>20 478</b>
<u>Finansieringsverksamheten</u>		
Upptagna lån	--	1 500 000
Amortering av lån	<u>-750 000</u>	<u>-800 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b><u>-750 000</u></b>	<b><u>700 000</u></b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b><u>-969 112</u></b>	<b><u>696 760</u></b>
Likvida medel vid årets början	2 288 976	1 592 216
Likvida medel vid årets slut	1 319 864	2 288 976

## NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
*Årsredovisning i mindre företag (K2).*

<u>Följande avskrivningsprinciper har tillämpats</u>	<u>Antal år</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader	125	125
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	10
Markanläggning	20	20

<b>Not 1a - Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Årsavgifter	3 281 475	3 099 288
Intäkter förråd	36 000	29 120
Parkering	222 600	180 000
Övriga intäkter	<u>-11 850</u>	<u>4 200</u>
<b>Summa</b>	<b>3 528 225</b>	<b>3 312 608</b>

<b>Not 1b - Övriga rörelseintäkter</b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Stöd för installation av solceller samt modernisering av hissar.	<b>488 324</b>	<b>181 313</b>

<b>Not 2 - Drift och underhåll</b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Fjärrvärme	526 918	476 323
El	111 172	119 327
Sophämtning	89 543	89 909
Vatten	190 691	171 289
Fastighetsförsäkring	67 377	63 160
Kabel TV	112 682	103 668
Snöröjning	42 000	38 000
Hissunderhåll	34 717	63 586
Tvättstugor	23 295	18 023
Garagestädning	21 161	20 369
Entréer portar	--	2 309
Fastighetsunderhåll	25 831	47 332
Yttre underhåll/trädgård	25 210	5 092
Trappstädning	54 802	46 248
Fastighetskostnader enligt underhållsplan	1 181 192	1 651 220
Självförvaltning	20 500	21 750
Fastighetsavgift	<u>97 896</u>	<u>92 659</u>
<b>Summa</b>	<b>2 624 987</b>	<b>3 030 264</b>

<b>Not 3 - Övriga externa kostnader</b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Förbrukningsmateriel	7 399	8 208
Larmkostnader	--	8 344
Redovisningskostnader	55 000	40 000
Revisionsarvode	18 750	17 875
Övriga förvaltningskostnader	<u>40 969</u>	<u>41 586</u>
<b>Summa</b>	<b>122 118</b>	<b>116 013</b>

<b>Not 4 - Personalkostnader</b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Styrelsearvoden och andra arvoden	128 500	118 000
Löner och andra ersättningar	14 295	10 440
Sociala avgifter	<u>23 390</u>	<u>19 992</u>
<b>Summa</b>	<b>166 185</b>	<b>148 432</b>

**Not 5 - Byggnader och mark**

Av anskaffningsvärdet och av det bokförda värdet avser 3.184.300 kronor mark

	<b><u>2023-12-31</u></b>	<b><u>2022-12-31</u></b>
<u>Byggnad och mark</u>		
Ingående anskaffningsvärde	88 305 867	88 305 867
Årets anskaffningar	==	==
Utgående anskaffningsvärde	88 305 867	88 305 867
Ingående avskrivningar	-31 182 195	-30 501 223
Årets avskrivningar	<u>-680 972</u>	<u>-680 972</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-31 863 167</u>	<u>-31 182 195</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>56 442 700</b>	<b>57 123 672</b>
<u>Markanläggning</u>		
Ingående anskaffningsvärde	<u>19 000</u>	<u>19 000</u>
Utgående anskaffningsvärde	19 000	19 000
Ingående avskrivningar	-19 000	-19 000
Årets avskrivningar	==	==
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-19 000</u>	<u>-19 000</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totalt bokfört värde</b>	<b>56 442 700</b>	<b>57 123 672</b>

**Not 6 - Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	878 205	878 205
Utgående anskaffningsvärde	878 205	878 205
Ingående avskrivningar	-807 771	-746 424
Årets avskrivningar	<u>-54 559</u>	<u>-61 347</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-862 330</u>	<u>-807 771</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>15 875</b>	<b>70 434</b>

**Not 7 - Andra långfristiga fordringar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Anslutningslån Södertörns Fjärrvärme AB	--	2 173

**Not 8 - Förutbetalda kostnader**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	47 556	43 599
Kabel TV	<u>119</u>	<u>28 156</u>
<b>Summa</b>	<b>47 675</b>	<b>71 755</b>

**Not 9 - Skulder till kreditinstitut**

	<u>Kapitalskuld</u>	<u>Räntesats</u> <u>2023-12-31</u>	<u>Villkorsänd-</u> <u>ringsdag</u>
SBAB 10 763 665	9 698 061	3,72%	2024-11-12
SBAB 10 763 711	9 596 599	3,88%	2026-05-19
SBAB 10 763 746	6 818 536	4,82%	2024-02-14
SBAB 10 763 916	8 421 599	4,15%	2025-01-14
SBAB 32 629 342	<u>750 000</u>	4,74%	2024-04-08
<b>Summa</b>	<b>35 284 795</b>		

Av beloppet utgör 18.018.198 kronor långfristig skuld medan 17.266.597 kronor förfaller inom ett år och utgör därmed kortfristig skuld.

Under år 2023 har lånen amorterats med 750.000 kronor.



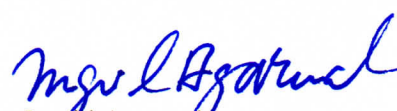
W

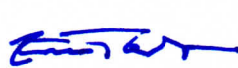
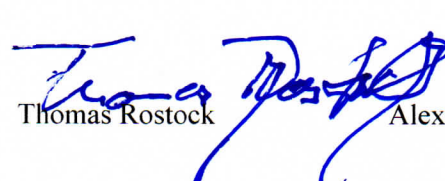
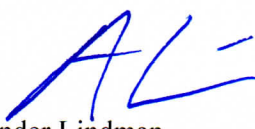
<b>Not 10 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b><u>2023-12-31</u></b>	<b><u>2022-12-31</u></b>
Upplupen ränta SBAB	117 896	88 352
Förskottsbetalda avgifter	202 659	271 174
Upplupna boksluts-och revisionsarvodena	<u>15 000</u>	<u>15 000</u>
<b>Summa</b>	<b>335 555</b>	<b>374 526</b>

<b>Not 11 - Kassa och bank</b>	<b><u>2023-12-31</u></b>	<b><u>2022-12-31</u></b>
Handkassa	2 161	2 158
SEB betalningskonto	84 236	218 182
Handelsbanken	202 677	--
SBAB sparkonto	<u>1 030 790</u>	<u>2 068 636</u>
<b>Summa</b>	<b>1 319 864</b>	<b>2 288 976</b>

<b>Not 12 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b><u>2023-12-31</u></b>	<b><u>2022-12-31</u></b>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar som säkerhet för övriga skulder till kreditinstitut (35 284 795 kronor)	72 392 067	72 392 067

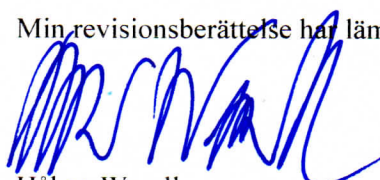
Rönninge den 4 april 2024




  
 Margareta Lagrelius      Lars-Göran Brolin      Ingrid Agarwal  
 ordförande                      kassör




  
 Jan Alestedt                      Thomas Rostock                      Alexander Lindman  
 Enär Teanfor

#### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 april 2024


  
 Håkan Werell  
 Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hasseln 21 i Salem

Org. nr 716443-9221

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hasseln 21 i Salem för år 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 31 december 2023 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 revisionsssed 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 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 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 revisionsssed 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 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 Hasseln 21 i Salem för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 vårt 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.

Tumba den 4 april 2024

Håkan Werell

Auktoriserad revisor