



Årsredovisning för

BRF Hasseln 21 i Salem

716443-9221

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultatdisposition	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Tilläggsupplysning	9-11
Underskrifter	12

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 2022.

Föreningens ändamål

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

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 86. Under året har 3 medlemmar lämnat föreningen medan 3 nya medlemmar tillkommit. 2022-12-31 hade föreningen 86 medlemmar.

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 61 stycken.

Två lägenheter har överlåtits under året.

Ingen lägenhet var uthyrd i andra hand vid årsskiftet.

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

Fakta om fastigheten

Fastigheten bebyggdes 1992 - 1993 och består av fyra bostadshus. Två hus med fyra våningar och två hus med två våningar.

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.

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 lägenhetsinnehavarens hemförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Åtgärd	År	Kommentar
Hissar	2022	Modernisering, handikappanp. port 43 o 47
Övervakningssystem i garaget	2022	Kameror och dator
Utebelysning gångväg gården	2022	LED armatur i samtliga lyktstolpar
Stamspolning	2022	Samtliga lägenheter
Takmålning	2022	Grovtvättstugan samt port 35 och 37
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
Garagegolv under port 49	2019	Renovering av betonggolv och ny hållfast ytbeläggning

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

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 underhåll	Hissgruppen AB / ALT Hiss Stockholm AB
Hissar säkerheter	AVARN Security 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
Telefon / larm för hissar	Telia / AVARN Security AB
Solpaneler, laddplatser	NewEl AB (garantier)

Styrelseledamöter och revisorer

Styrelsen och revisor har efter ordinarie föreningsstämma den 2022-05-31 och påföljande styrelsekonstituering följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Margareta Lagrelius	ordförande
Lars-Göran Brolin	kassör
Ingrid Agarwal	
Jan Alestedt	
Marie Eckefjärd	
Alexander Lindman	

Styrelsesuppleanter

Thomas Rostock
Einar Tennfors
Robert Pettersson

Vid kommande ordinarie stämma löper mandatperioden ut för Margareta Lagrelius, Lars-Göran Brolin, Marie Eckefjärd, Thomas Rostock, Einar Tennfors, Robert Pettersson

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden, det konstituerande inräknat.

Revisor:

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

Valberedning:

Inger Stening	sammankallande
Matts Ekman	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Modernisering och handikappanpassning av hissar i port 43 och 47.

Förbättrad utebelysning utmed inre gång.

Förnyat övervakningssystem installerat i garage.

Stampolning av samtliga lägenhetsavlopp.

Översyn av skyddsrummet.

Påbörjat skapandet av en ekologisk hållbar plats i trädgården - Ekolunden.

Planerade större underhållsarbeten 2023 - 2026.

Modernisering av hissar i port 45 och 49

Målning av slussar mellan hissar och garage.

Översyn av hängrännor och stuprör.

Översyn av radiatorer och termostater.

Översyn av golv i entréplan och trapphus.

Genomförande av kommande bestämmelser för fastighetsnära sopsortering av förpackningar.

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 6: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**Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Månadsavgiften för året har tack vare fortsatt låga räntor hållits oförändrad. För 2023 kommer månadsavgiften höjas med 6%, garageavgiften till 300 kr och förråd till 100 kr.

Ett nytt lån 1 500 000 kr har tagits för finansiering av hissmoderniseringar och kommer att kunna återbetalas under 2023 och 2024,

Amortering av föreningens lån har kunnat göras med 800 000 kronor och den genomsnittliga låneräntan har varit ca 1,08%.

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).

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgifter och hyresintäkter	3 312 608	3 313 090	3 321 650	3 312 355
Resultat eft. finansiella poster	-918 836	91 795	347 789	-21 007
Soliditet	38%	40%	39%	39%
Årsavgift / m2 bostadsyta	652	652	652	652
Lån / m2 bostadsyta	7 580	7 433	7 601	7 769
Räntekostnad / m2 bostadsyta	82	68	81	96
Värmekostnad / m2 totalyta	73	71	61	65

Förändringar i eget kapital	Inbetalda <u>insatser</u>	Fond för <u>yttre underhåll</u>	Fritt eget <u>kapital</u>
Ingående belopp	13 700 000	5 404 909	4 771 243
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond		222 600	-222 600
Årets resultat	=	=	<u>-918 836</u>
Utgående belopp	13 700 000	5 627 509	3 629 807

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	4 771 243
årets resultat	-918 836
avgår, stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	<u>-222 600</u>

Totalt **3 629 807**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att:

ianspråkstas från den yttre underhållsfonden	-1 500 000
överföres i ny räkning	<u>5 129 807</u>

Totalt **3 629 807**

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

RESULTATRÄKNING	2022-01-01	2021-01-01
	<u>-2022-12-31</u>	<u>-2021-12-31</u>
<u>Rörelseintäkter</u>		
Årsavgifter och hyresintäkter, not 1a	3 312 608	3 313 090
Övriga rörelseintäkter, not 1b	<u>181 313</u>	<u>76 502</u>
Summa rörelseintäkter	3 493 921	3 389 592
<u>Rörelsekostnader</u>		
Drift och underhåll, not 2	-3 030 264	-1 992 373
Övriga externa kostnader, not 3	-116 013	-120 368
Personalkostnader, not 4	-148 432	-123 420
Avskrivningar av anläggningstillgångar, not 5 och 6	<u>-742 319</u>	<u>-742 319</u>
Summa rörelsekostnader	<u>-4 037 028</u>	<u>-2 978 480</u>
RÖRELSERESULTAT	-543 107	411 112
<u>Finansiella poster</u>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 698	4 105
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-390 427</u>	<u>-323 422</u>
Summa finansiella poster	<u>-375 729</u>	<u>-319 317</u>
ÅRETS RESULTAT	-918 836	91 795

L

BALANSRÄKNING	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader och mark, not 5	57 123 672	57 804 644
Maskiner och andra tekniska anläggningar, not 6	<u>70 434</u>	<u>131 781</u>
Summa materiella anläggningstillgångar	57 194 106	57 936 425
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Andra långfristiga fordringar, not 7	<u>2 173</u>	<u>22 651</u>
Summa anläggningstillgångar	57 196 279	57 959 076
Omsättningstillgångar		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Övriga fordringar	--	252
Förutbetalda kostnader, not 8	<u>71 755</u>	<u>67 275</u>
Summa kortfristiga fordringar	71 755	67 527
Kassa och bank, not 11	<u>2 288 976</u>	<u>1 592 216</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>2 360 731</u>	<u>1 659 743</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	59 557 010	59 618 819

BALANSRÄKNING FORTS.

EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Eget kapital		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Medlemsinsatser	13 700 000	13 700 000
Fond för yttre underhåll	<u>5 627 509</u>	<u>5 404 909</u>
Summa bundet eget kapital	19 327 509	19 104 909
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat	4 548 643	4 679 448
Årets resultat	<u>-918 836</u>	<u>91 795</u>
Summa fritt eget kapital	<u>3 629 807</u>	<u>4 771 243</u>
Summa eget kapital	22 957 316	23 876 152
<u>Långfristiga skulder</u>		
Övriga skulder till kreditinstitut, not 9	9 698 061	15 240 135
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Övriga skulder till kreditinstitut, not 9	26 336 734	20 094 660
Leverantörsskulder	160 150	100 034
Skatteskulder	9 573	8 160
Övriga kortfristiga skulder	20 650	18 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, not 10	<u>374 526</u>	<u>281 578</u>
Summa kortfristiga skulder	<u>26 901 633</u>	<u>20 502 532</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>59 557 010</u>	<u>59 618 819</u>

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

Not 1a - Årsavgifter och hyresintäkter	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Årsavgifter	3 099 288	3 099 440
Intäkter förråd	29 120	29 600
Parkering	180 000	182 250
Övriga intäkter	<u>4 200</u>	<u>1 800</u>
Summa	3 312 608	3 313 090

Not 1b - Övriga rörelseintäkter	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Stöd för installation av solceller samt modernisering av hissar.	181 313	76 502

Not 2 - Drift och underhåll	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fjärrvärme	476 323	464 217
El	119 327	98 756
Sophämtning	89 909	100 929
Vatten	171 289	191 106
Fastighetsförsäkring	63 160	59 302
Kabel TV	103 668	102 184
Snöröjning	38 000	36 000
Hissunderhåll	63 586	45 546
Tvättstugor	18 023	22 258
Garagestädning	20 369	14 010
Entréer portar	2 309	--
Fastighetsunderhåll	47 332	32 575
Yttre underhåll/trädgård	5 092	19 290
Trappstädning	46 248	47 665
Fastighetskostnader enligt underhållsplan	1 651 220	648 911
Självförvaltning	21 750	20 625
Fastighetsavgift	<u>92 659</u>	<u>88 999</u>
Summa	3 030 264	1 992 373

Not 3 - Övriga externa kostnader	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Förbrukningsmateriel	8 208	5 902
Larmkostnader	8 344	7 459
Redovisningskostnader	40 000	55 625
Revisionsarvode	17 875	15 750
Övriga förvaltningskostnader	<u>41 586</u>	<u>35 632</u>
Summa	116 013	120 368

Not 4 - Personalkostnader	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Styrelsearvoden och andra arvoden	118 000	95 500
Löner och andra ersättningar	10 440	10 800
Sociala avgifter	<u>19 992</u>	<u>17 120</u>
Summa	148 432	123 420

Not 5 - Byggnader och mark

Av anskaffningsvärdet och av det bokförda värdet avser 3.184.300 kronor mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<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	-30 501 223	-29 820 251
Årets avskrivningar	<u>-680 972</u>	<u>-680 972</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-31 182 195</u>	<u>-30 501 223</u>
Bokfört värde	57 123 672	57 804 644
<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>
Bokfört värde	<u>0</u>	<u>0</u>
Totalt bokfört värde	57 123 672	57 804 644



Not 6 - Maskiner och andra tekniska anläggningar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	878 205	878 205
Utgående anskaffningsvärde	878 205	878 205
Ingående avskrivningar	-746 424	-685 077
Årets avskrivningar	<u>-61 347</u>	<u>-61 347</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-807 771</u>	<u>-746 424</u>
Bokfört värde	70 434	131 781

Not 7 - Andra långfristiga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Anslutningslån Södertörns Fjärrvärme AB	2 173	22 651

Not 8 - Förutbetalda kostnader

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	43 599	41 360
Kabel TV	<u>28 156</u>	<u>25 915</u>
Summa	71 755	67 275

Not 9 - Skulder till kreditinstitut

	<u>Kapitalskuld</u>	<u>Räntesats</u> <u>2022-12-31</u>	<u>Villkorsänd- ringsdag</u>
SBAB 10 763 665	9 698 061	3,72%	2024-11-12
SBAB 10 763 711	9 596 599	2,88%	2023-11-10
SBAB 10 763 746	6 818 536	0,86%	2023-02-14
SBAB 10 763 916	8 421 599	0,92%	2023-02-14
SBAB 32 629 342	<u>1 500 000</u>	2,30%	2023-04-06
Summa	36 034 795		

Av beloppet utgör 9.698.061 kronor långfristig skuld medan 26.336.734 kronor förfaller inom ett år och utgör därmed kortfristig skuld.




Under år 2022 har lånen amorterats med 800.000 kronor.

Not 10 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Upplupen ränta SBAB	88 352	12 953
Förskottsbetalda avgifter	271 174	253 625
Upplupna boksluts-och revisionsarvoden	<u>15 000</u>	<u>15 000</u>
Summa	374 526	281 578

Not 11 - Kassa och bank	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Handkassa	2 158	1 215
SEB betalningskonto	218 182	244 731
SBAB sparkonto	<u>2 068 636</u>	<u>1 346 270</u>
Summa	2 288 976	1 592 216

Not 12 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<u>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</u>		
Fastighetsinteckningar som säkerhet för övriga skulder till kreditinstitut (36.034.795 kronor)	72 392 067	72 392 067

Rönninge den 25 april 2023

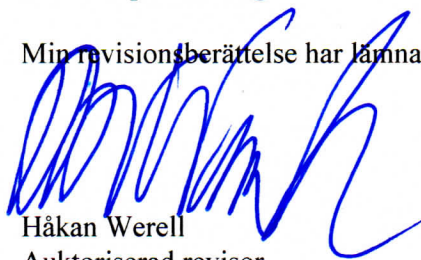



 Margareta Lagrelius Lars-Göran Brolin Ingrid Agarwal
 ordförande kassör




 Jan Alestedt Marie Eckefjård Alexander Lindman

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2023


 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 2022.

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 2022 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 revisionssed 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 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 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 2022 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 25 april 2023

Håkan Werell

Auktoriserad revisor