ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Hasseln

Org.nr. 769619-9046

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll

Bostadsrättsföreningen Hasseln
Org.nr. 769619-9046

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

BRF Hasseln bildades 2009. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2012-11-19.

Föreningen utgörs av fastigheterna Kalmar Hasseln 8 med adress Frejagatan 8 A-C, Kalmar Hasseln 9 med adress Vegagatan 4 A-D samt Kalmar Hasseln 10 med adresser Vegagatan 2 A-B samt Stensövägen 5 A-B. Fastigheterna innehåller 72 bostäder. Det finns nu 65 bostadsrätter och 7 hyresrätter. Utöver detta innehåller fastigheten 3 lokaler. Sammanlagd yta är 4 523 m² lägenhetsyta och 224 m² lokalyta. Fastigheten uppvärms med fjärrvärme. Fastigheten Hasseln 9 uppfördes ursprungligen 1942, fastigheterna Hasseln 8 och 10 uppfördes ursprungligen 1948.

Byggnaderna har under åren genomgått löpande underhåll. Det nuvarande skicket får anses vara bra. Fastigheten har besiktigats byggnadstekniskt 2009-03-19 avseende det övergripande skicket. Kostnadsfört underhåll under 2022 uppgår till totalt 325 tkr (föregående år 265 tkr).

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning med 4% på bostadsrätter och en hyreshöjning med 4% på hyresrätter för 2023 med anledning av ökade räntekostnader och driftkostnader.

Aktuella räntebindningstider framgår av not 8 i tilläggsupplysningarna.

Styrelsen har under 2022 utgjorts av följande personer:

Martin Holm	Ordförande
Heléne Linde	
Britt Tingström	
Thomas Isaksson	
Hampus Andersson	
Stefan Lindmark	

Revisor

Håkan Sporrong	Auktoriserad Revisor Far

Bostadsrättsföreningens säte är Kalmar.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Årsavgifter, hyror mm	3 903 959	3 855 075	3 825 367	3 620 586
Resultat efter finansiella poster	91 338	147 679	154 672	-10 611
Soliditet (%)	56,10	55,44	51,05	48,27
Balansomslutning	74 989 593	75 715 945	75 928 817	75 769 519

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsföreningen Hasseln
Org.nr. 769619-9046

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Dispositions fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	44 162 708	3 275 518	1 852 008	300 000	-7 608 952
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			223 209		-223 209
Årets resultat					91 338
Belopp vid årets utgång	44 162 708	3 275 518	2 075 217	300 000	-7 740 823

Som medlemsinsatser redovisas samtliga bostadsrätters insatser enligt den ekonomiska planen som upprättades inför föreningens bildande.

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-7 832 161
Årets resultat	91 338
	-7 740 823
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre underhållsfond	253 110
Balanseras i ny räkning	-7 993 933
	-7 740 823

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Hasseln
Org.nr. 769619-9046

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter, hyror mm	2	3 903 959	3 855 075
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 903 959	3 855 075
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	5	-2 378 303	-2 252 316
Personalkostnader	3, 4	-246 499	-223 169
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-701 601	-697 149
Summa rörelsekostnader		-3 326 403	-3 172 634
Rörelseresultat		577 556	682 441
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		200	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-486 418	-534 780
Summa finansiella poster		-486 218	-534 762
Resultat efter finansiella poster		91 338	147 679
Resultat före skatt		91 338	147 679
Årets resultat		**91 338**	**147 679**

Bostadsrättsföreningen Hasseln
Org.nr. 769619-9046

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	71 600 639	72 302 240
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	269 934	0
Summa materiella anläggningstillgångar		71 870 573	72 302 240
Summa anläggningstillgångar		71 870 573	72 302 240
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 891	95 600
Summa kortfristiga fordringar		35 891	95 612
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 083 129	3 318 093
Summa kassa och bank		3 083 129	3 318 093
Summa omsättningstillgångar		3 119 020	3 413 705
SUMMA TILLGÅNGAR		**74 989 593**	**75 715 945**

Bostadsrättsföreningen Hasseln
Org.nr. 769619-9046

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 162 708	44 162 708
Upplåtelseavgifter		3 275 518	3 275 518
Dispositionsfond		300 000	300 000
Fond för yttre underhåll		2 075 217	1 852 008
Summa bundet eget kapital		49 813 443	49 590 234
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 832 161	-7 756 632
Årets resultat		91 338	147 679
Summa fritt eget kapital		-7 740 823	-7 608 953
Summa eget kapital		42 072 620	41 981 281
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	31 660 702	32 858 159
Summa långfristiga skulder		31 660 702	32 858 159
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		596 440	236 103
Skatteskulder		242 146	235 996
Övriga skulder		44 975	44 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		372 710	360 029
Summa kortfristiga skulder		1 256 271	876 505
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**74 989 593**	**75 715 945**

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Värderingsprinciper
Materiella anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader och mark	20-100
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Hyresintäkter bostäder	488 976	554 669
Hyresintäkter lokaler	263 914	274 968
Hyresintäkter garage/p-plats	73 129	63 112
Årsavgifter	2 932 113	2 816 645
Tillval fiber och övrigt	145 827	145 681
	3 903 959	3 855 075

Not 3 Medelantal anställda

	2022	2021
Medelantal anställda		
Medelantalet anställda bygger på av föreningen betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
Medelantal anställda har varit	2,00	1,00

Not 4 Personal

	2022	2021
Löner, ersättningar m.m.		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsen:		
Styrelsearvode	146 400	144 300
	146 400	144 300
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	51 000	36 000
	51 000	36 000
Sociala kostnader	47 444	40 251
Summa styrelse och övriga	244 844	220 551

NOTER

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Materialinköp	132 954	85 488
Fastighetsskötsel & snöröjning	224 247	226 914
Reparationer & underhåll	324 843	265 276
El, värme,sophantering, vatten & avlopp	1 134 881	1 103 273
Försäkring	61 815	70 818
Fastighetsskatt	121 956	119 078
Datakommunikation	143 133	146 203
Övriga förvaltningskostnader	234 474	235 266
	2 378 303	2 252 316

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 473 079	27 294 754
Inköp	0	178 325
Utgående anskaffningsvärden	27 473 079	27 473 079
Ingående avskrivningar	-3 256 782	-2 945 336
Årets avskrivningar	-315 898	-311 446
Utgående avskrivningar	-3 572 680	-3 256 782
Ingående uppskrivningar	48 085 943	48 471 646
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-385 703	-385 703
Utgående uppskrivningar	47 700 240	48 085 943
Redovisat värde	71 600 639	72 302 240
Taxeringsvärden		
Mark	29 508 000	31 792 000
Byggnader	54 862 000	42 611 000
	84 370 000	74 403 000

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 3-100 år för byggnader respektive 20 år för markanläggningar.

Hänsyn till latent skatteskuld har ej tagits i samband med gjord uppskrivning då föreningen förutsätts ej ha för avsikt att avyttra fastigheterna.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 904	19 904
Utgående anskaffningsvärden	19 904	19 904
Ingående avskrivningar	-19 904	-19 904
Utgående avskrivningar	-19 904	-19 904
Redovisat värde	0	0

NOTER

Not 8 **Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	269 934	0
Utgående anskaffningsvärden	269 934	0
Redovisat värde	269 934	0

Not 9 **Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än 5 år	31 660 702	32 858 159
	31 660 702	32 858 159

Räntebindning och amortering

Kreditgivare	Skuld	Ränta	Räntebindning t o m
Swedbank	10 290 936	1,340 %	2024-12-20
Swedbank	11 019 766	1,920 %	2023-10-25
Swedbank	10 350 000	1,080 %	2025-08-25

Övriga noter

Not 10 **Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000
Summa ställda säkerheter	45 000 000	45 000 000

SL

Bostadsrättsföreningen Hasseln
Org.nr. 769619-9046

NOTER

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kalmar 20230422

Martin Holm
Styrelseledamot
Ordförande
2023-04-22

Hampus Andersson
Styrelseledamot

2023-04-22

Heléne Linde
Styrelseledamot
2023-04-22

Britt Tingström
Styrelseledamot
2023-04-22

Stefan Lindmark
Styrelseledamot
2023-04-22

Thomas Isaksson
Styrelseledamot
2023-04-22

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2023.

Håkan Sporrong
Auktoriserad revisor Far

Sporrong & Eriksson
REVISIONSBYRÅ AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hasseln
Org.nr. 769619-9046

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hasseln 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.

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 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hasseln för år 2022 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.

Kalmar den 24 april 2023

Håkan Sporrong

Auktoriserad revisor Far