

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Hasseln

Org.nr. 769619-9046

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

### Innehåll

### Sida

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- noter
- underskrifter

2  
4  
5  
7  
9

**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. Under 2020 har en hyresrätt sålts som bostadsrätt vilket ökat medlemsinsatserna. Det finns nu 63 bostadsrätter och 9 hyresrätter. Utöver detta innehåller fastigheten 3 lokaler. Sammanlagd yta är 4 523 m<sup>2</sup> lägenhetsyta och 224 m<sup>2</sup> 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 2020 uppgår till totalt 224 tkr (föregående år 164 tkr).

Aktuella räntebindningstider framgår av not 8 i tilläggsupplysningarna.

Styrelsen har under 2020 utgjorts av följande personer:

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

Revisor

Håkan Sporrang	Auktoriserad Revisor Far
----------------	--------------------------

Bostadsrättsföreningens säte är Kalmar.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under mars 2020 drabbades Sverige av covid-19, som mitt i månaden orsakade en stor nedgång i försäljningen för många företag. De allmänna marknadsförutsättningarna har väsentligt påverkats vad gäller osäkerhet och risk. För närvarande är det osäkert när samhället återgår till det normala. I nuläget har föreningen inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten med anledning av covid-19. Styrelsen följer utvecklingen och det finns god beredskap för att hantera de utmaningar som kan komma att uppstå.

**Flerårsöversikt**

	2020	2019	2018	2017
Årsavgifter, hyror mm	3 825 367	3 620 586	3 530 450	3 474 175
Resultat efter finansiella poster	154 672	-10 611	-370 247	-672 896
Soliditet (%)	51,05	48,27	48,30	47,85
Balansomslutning	75 928 817	75 769 519	75 732 911	77 215 705

Definitioner av nyckeltal, se noter

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Dispositions fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	38 770 024	0	1 405 590	300 000	-3 901 684
Årets försäljning av hyresrätter	727 423	1 312 577			
Omföring av tidigare års upplåtelseavgifter	0	0	0	0	0
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:	3 563 197	0	0	0	-3 563 197
Reservering till fond för yttre underhåll			223 209		-223 209
Årets resultat					154 672
Belopp vid årets utgång	43 060 644	1 312 577	1 628 799	300 000	-7 533 418

Föreningen har i årsredovisningen för 2020 justerat upp föreningens redovisade medlemsinsatser med 3 563 tkr som framgår ovan.

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

**Resultatdisposition**

Medel att disponera:

Balanserat resultat

-7 688 095

Årets resultat

154 672

-7 533 423

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond

223 209

Balanseras i ny räkning

-7 756 632

-7 533 423

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

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter, hyror mm	2	3 825 367	3 620 586
Övriga rörelseintäkter		7 187	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		3 832 554	3 620 586
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	5	-2 088 935	-1 936 869
Personalkostnader	3, 4	-222 391	-225 480
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-678 199	-673 306
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-2 989 525	-2 835 655
<b>Rörelseresultat</b>		843 029	784 931
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-688 357	-795 542
<b>Summa finansiella poster</b>		-688 357	-795 542
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		154 672	-10 611
<b>Resultat före skatt</b>		154 672	-10 611
<b>Årets resultat</b>		154 672	-10 611

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

**Summa materiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar****Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank****Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2020-12-31

2019-12-31

6

72 821 064

73 260 202

7

0

0

72 821 064

73 260 202

72 821 064

73 260 202

2 881

3 159

93 126

92 276

96 007

95 435

3 011 746

2 413 882

3 011 746

2 413 882

3 107 753

2 509 317

75 928 817

75 769 519



**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Upplåtelseavgifter

Dispositionsfond

Fond för yttre underhåll

**Summa bundet eget kapital****Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa fritt eget kapital****Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

**Summa långfristiga skulder****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2020-12-31

2019-12-31

43 060 649

1 312 577

300 000

1 628 799

46 302 025

-7 688 095

154 672

-7 533 423

38 768 602

36 358 159

36 358 159

75 441

230 092

43 540

452 983

802 056

75 928 817

38 770 024

0

300 000

1 405 590

40 475 614

-3 891 072

-10 611

-3 901 683

36 573 931

38 358 159

38 358 159

103 960

223 408

44 770

465 291

837 429

75 769 519

**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:**

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

**Antal år**

20-100

5

**Noter till resultaträkningen****Not 2 Nettoomsättning****2020****2019**

Hyresintäkter bostäder

608 930

655 820

Hyresintäkter lokaler

250 854

238 140

Hyresintäkter garage/p-plats

64 580

65 770

Årsavgifter

2 753 908

2 660 856

Tillval fiber och övrigt

147 095

0

3 825 367

3 620 586

**Not 3 Medelantal anställda****2020****2019****Medelantal anställda**

Medelantalet anställda bygger på av föreningen betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit

1,00

1,00

**Not 4 Personal****2020****2019****Löner, ersättningar m.m.**

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Styrelsen:

Styrelsearvode

141 879

139 510

141 879

139 510

Övriga anställda:

Löner och ersättningar

36 000

36 000

36 000

36 000

Sociala kostnader

42 292

47 728

Summa styrelse och övriga

220 171

223 238

**NOTER**

<b>Not 5    Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Materialinköp	89 941	46 509
Fastighetsskötsel & snöröjning	223 851	275 117
Reparationer & underhåll	224 220	163 688
El, värme, sophantering, vatten & avlopp	1 010 575	1 051 121
Försäkring	60 034	64 287
Fastighetsskatt	116 918	113 174
Datakommunikation	145 250	0
Övriga förvaltningskostnader	218 146	222 973
	<u>2 088 935</u>	<u>1 936 869</u>

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 6    Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	27 055 693	26 923 693
Inköp	239 061	132 000
Utgående anskaffningsvärden	27 294 754	27 055 693
Ingående avskrivningar	-2 652 840	-2 365 237
Årets avskrivningar	-292 496	-287 603
Utgående avskrivningar	-2 945 336	-2 652 840
Ingående uppskrivningar	48 857 349	49 243 052
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-385 703	-385 703
Utgående uppskrivningar	48 471 646	48 857 349
Redovisat värde	72 821 064	73 260 202
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	31 792 000	31 792 000
Byggnader	42 611 000	42 611 000
	<u>74 403 000</u>	<u>74 403 000</u>

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.

<b>Not 7    Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
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 Långfristiga skulder****2020-12-31****2019-12-31**

Förfaller senare än 5 år

36 358 159

38 358 159

36 358 159

38 358 159

Räntebindning och amortering

Kreditgivare Skuld Ränta

Swedbank 4 697 457 1,658 %

Swedbank 10 290 936 1,340 %

Swedbank 11 019 766 1,920 %

Swedbank 10 350 000 1,080 %

Räntebindning t o m

Rörlig

2024-12-20

2023-10-25

2025-08-25

**Övriga noter****Not 9 Ställda säkerheter****2020-12-31****2019-12-31**

Fastighetsinteckningar

45 000 000

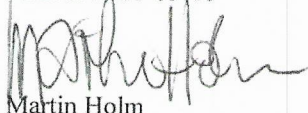
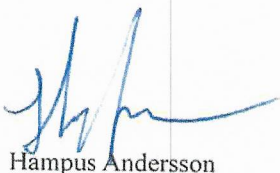
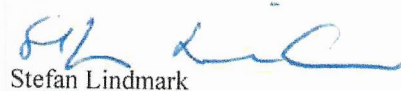
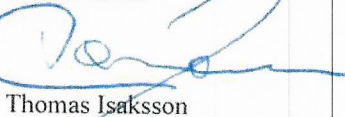
45 000 000

**Not 10 Definition av nyckeltal**

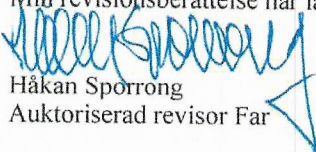
Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kalmar 2021-05-10

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

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 maj 2021.

  
Håkan Spöröng  
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 2020.

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 2020 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

4



## 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 2020 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,

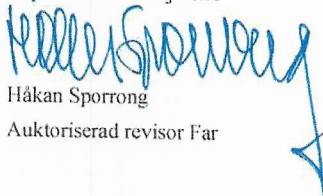
beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Övriga Uttalanden

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan, vill jag upplysa om följande:

Föreningen har som framgår av årsredovisningen fortsatt att redovisa resultatunderskott. Med anledning av detta bör styrelsen och föreningsstämman överväga att genomföra ytterligare avgiftshöjningar för att skapa långsiktig ekonomisk balans och för att föreningens fastigheter ska kunna underhållas långsiktigt. Detta bör ske parallellt med det arbete med kostnadsbesparingar som styrelsen idag bedriver.

Kalmar den 11 maj 2021



Håkan Sporröng

Auktoriserad revisor Far