

# Årsredovisning för Brf Hasseln

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Hasseln registrerades 1954.04.02. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen redovisar moms för individuell mätning av hushållsel till de boende.

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Sala Backe 13:2 med gatuadressen Byggmästargatan 3-11 i Uppsala Kommun. Fastigheten är uppförd 1955-56. Fastigheten består av 5 flerbostadshus i 3-4 våningar samt två garagebyggnader med 18 st platser med eluttag. Föreningen har uppfört 3 separata återvinningsstationer.

Föreningen upplåter 141 lägenheter samt 1 lokal med bostadsrätt. Föreningen upplåter 5 lokaler med hyresrätt.

1 rum och kök	16 st	623 kv.m
2 rum och kök	109 st	6 558 kv.m
3 rum och kök	13 st	1 073 kv.m
5 rum och kök	3 st	387 kv.m
Lokal för boende/vård	1 st	550 kv.m
Varmgarage		35 st
Kallgarage med el-plint, uppförda 1985		18 st
Parkeringsplatser utan el-plint		26 st
Parkeringsplatser med el-plint		25 st
Bostadsyta bostadsrätt uppgår till		8 641 kv.m
Lokalyta bostadsrätt uppgår till		550 kv.m
Lokalyta hyresrätt uppgår till		1 080 kv.m
Total yta		10 271 kv.m
Total tomtarea uppgår till		15 388 kv.m

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

### Genomfört underhåll

Stamreovering (ej sep. kök)	1995
Balkongreovering	1998

Takrenovering	2001
Säkerhetsdörrar och postfack	2001
Fasadrenovering	2002
Fönster/balkongdörrar byte	2002
Målning trapphus	2003
Elrenovering/gemensam elmätning	2005
Bredband	2005
Byte låssystem	2008
Dränering och markarbete	2012/2013
Fasadarbeten, målning, färgning, lagning	2019
Stamrenovering sep. kök	2019/2020
Installation ny elmätare	2021

## Styrelsen 2023

### För tiden 1 januari - 22 maj

Birgitta Hedlund	Ordförande
Jörgen Ebbersten	Ledamot
Anette Nonnemark	Ledamot
Krister Thorzelius	Ledamot
Karin Brolin	Ledamot
Niklas Ritorp	Suppleant
Emil Unebrand	Suppleant
Leif Lehman Eriksson	Suppleant, avgått

### För tiden 22 maj - 31 december

Birgitta Hedlund	Ordförande
Jörgen Ebbersten	Ledamot
Krister Thorzelius	Ledamot
Anette Nonnemark	Ledamot
Karin Brolin	Ledamot
Niklas Ritorp	Ledamot
Emil Unebrand	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande ledamöter:  
Birgitta Hedlund, Jörgen Ebbersten och Krister Thorzelius.

## Revisorer

Ludwig Holmgren  
Borev Revision AB

Auktoriserad revisor  
Revisorssuppleant

## Valberedning

Hampus Wettersten  
Anita Wennman

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2023.05.22. Styrelsen har under 2023 haft 11 protokollförda sammanträden, ett extra protokollfört möte samt ett konstituerande sammanträde.

## Avtal

Siemens har serviceavtal på reglerutrustning för värme och varmvatten. Vattenfall Värme levererar fjärrvärme och Bodens Energi AB levererar el till föreningen. Certego AB anlitas för vårt låssystem. UBC har ansvarat för fastighetsskötseln och Luthagens Städ & Fönsterputs har skött trappstädningen. Uppsala Vatten levererar vatten till föreningen. Ragn-Sells sköter källsorteringen och Returpapperscentralen hämtar vårt returpapper.

Ett avtal har tecknats med Mediator AB för den ekonomiska förvaltningen samt föreningens lägenhetsförteckning. Mediator sköter även parkerings- och eladministrationen. Föreningen har kabel-TV och bredbandsuppkoppling via Tele 2 Sverige AB.

## Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 12 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 16 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 183 st, antal medlemmar vid årets slut var 181 st.

Brf Hasseln hälsar våra nya medlemmar välkomna och hoppas att ni skall trivas i vår förening.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

## Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 163 707 kr, varav reparationer 91 975 kr.

## Avgiftsändringar

Årsavgift bostad och årsavgift lokal höjdes med 2 % den 1 januari 2023. Från 1 januari 2024 höjs dessa med 10 %.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift endast bostad (kr/kvm)	589	577	566	529
Årsavgift (kr/kvm)	610			
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	661			
Totala intäkter (tkr)	6 933	6 832	6 702	6 049
Nettoomsättning (tkr)	6 915	6 808		
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 280	1 215	1 110	1 060
Balansomslutning (tkr)	30 282	29 379	28 976	28 640
Soliditet	47,7%	44,8%	41,3%	37,9%
Bankskuld/bostadsyta (kr/kvm)	1 626	1 725	1 823	1 922
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	1 529			
Skuldsättning (kr/kvm)	1 368			
Sparande (kr/kvm)	221			
Energikostnad (kr/kvm)	206			
Energikostnad netto (kr/kvm)	160			
Årsavgifternas del av total intäkt	88%			
Räntekänslighet	2,5%	2,7%	3,1%	3,3%
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	2,3%			

### Förklaring flerårsöversikt

*Årsavgift endast bostad (kr/kvm):* Årsavgift bostad genom bostadsyta

*Årsavgift (kr/kvm):* Redovisade årsavgifter för bostad och lokal genom yta upplåten med bostadsrätt.

*Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm):* Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift inklusive intäkter för el.

*Totala intäkter:* Summan av redovisade intäkter för året.

*Nettoomsättning:* I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter (bostad, lokal och el) och hyresintäkter .

*Resultat efter finansiella poster:* Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

*Balansomslutning:* Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

*Soliditet:* Eget kapital i procent av balansomslutningen.

*Bankskuld/bostadsyta (kr/kvm):* Totala räntebärande skulder genom bostadsyta.

*Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm):* Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt

*Skuldsättning (kr/kvm):* Totala räntebärande skulder genom total yta (boyta och lokalyta).

*Sparande (kr/kvm):* Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört planerat underhåll genom total yta (boyta och lokalyta). Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

*Energikostnad (kr/kvm):* Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (boyta och lokalyta).

*Energikostnad netto (kr/kvm):* Kostnader för el, vatten och värme med avdrag för föreningens intäkt, (470 971 kr) genom total yta (boyta och lokalyta).

*Årsavgifternas del av total intäkt:* Redovisade årsavgifter i procent av totala rörelseintäkter.

*Räntekänslighet:* Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter för bostad och lokal. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 2,5 % av årsavgifterna.

*Räntekänslighet inklusive tillägg:* Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter inklusive el.

## Verksamheten under året

Grovrengöring av tvättstugorna har utförts under januari av Luthagens städ och fönsterputs AB.

En energi deklARATION gjordes. Görs vart 10:de år.

Inventering av skyddsrummen fortgår.

Cykelrensning har utförts.

Radonmätningen avslutas.

## Verksamheten under kommande år

Renovering av ytterdörrar görs under vår och sommar.

Åtgärdsarbete av ventilation och OVK(obligatorisk ventilations kontroll) påbörjas vecka 12.

Arbete med byte av termostater, ventiler och injustering av värme för radiatorer skall göras.

Beskärning av träd och arbete på allmänna rabatter pågår.

Skyddsrummen skall besiktigas och åtgärdsprogram gås igenom.

## Underhållsplanering

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2018.

## Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	570 900	5 185 811	6 200 476	1 214 910
Disposition av 2022 års resultat		1 200 000	14 910	-1 214 910
Årets resultat				1 280 465
<u>Belopp vid årets utgång</u>	<u>570 900</u>	<u>6 385 811</u>	<u>6 215 386</u>	<u>1 280 465</u>

**Förslag till resultatdisposition:**

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	6 215 386 kr
Årets resultat (överskott)	<u>1 280 465 kr</u>
	7 495 851 kr

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	1 117 200 kr
Ur yttre reparationsfonden ianspråkats	0 kr
till balanserat resultat överföres	<u>6 378 651 kr</u>
	7 495 851 kr

## RESULTATRÄKNING

	INTÄKTER			
	2023		Not	2022
<b>Nettoomsättning</b>				
Årsavgifter	6 078 559		1	5 966 278
Hysesintäkter	836 109	6 914 668	2	842 141
				6 808 419
<b>Övriga rörelseintäkter</b>				
Övriga intäkter		18 000	3	23 163
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>6 932 668</b>		<b>6 831 582</b>

## RÖRELSENS KOSTNADER

<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>				
Driftskostnader	-3 668 598		4	-3 536 509
Administrationskostnader	-207 876			-197 976
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-308 369	-4 184 843	5	-298 499
				-4 032 984
<b>Reparation och underhållskostnader</b>				
Reparationer	-91 975			-159 253
Underhåll	-71 732	-163 707		-218 177
				-377 430
<b>Personalkostnader</b>		-160 740	6	-147 278
<b>Avskrivningar, materiella tillgångar</b>				
Byggnader och renoveringar		-913 312	7	-913 312
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 510 066</b>		<b>1 360 578</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Ränteintäkter	3 461			4 686
Räntekostnader	-233 062	-229 601		-150 354
				-145 668
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 280 465</b>		<b>1 214 910</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 280 465</b>		<b>1 214 910</b>

**BALANSRÄKNING**

	TILLGÅNGAR			
	2023	Not	2022	
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Byggnader	22 272 198	7	23 185 510	
Mark	474 600	22 746 798	474 600	23 660 110
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<b>Kortfristiga fordringar</b>				
Avgifter/hyror	150 189	8	0	
Övriga fordringar	987 181	1 137 370 9	195 599	195 599
<b>Kassa och bank</b>		6 398 120		5 523 366
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>30 282 288</b>		<b>29 379 075</b>	

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Bundet eget kapital</b>				
Insatskapital	570 900		570 900	
Yttre reparationsfond	6 385 811	6 956 711	5 185 811	5 756 711
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	6 215 386		6 200 476	
Årets resultat	1 280 465	7 495 851	1 214 910	7 415 386
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut		10 750 000 10		11 150 000
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	3 304 375	10	3 754 375	
Leverantörsskulder	915 513		514 097	
Övriga kortfristiga skulder	8 792		586	
Egna skatteskulder	27 286		17 419	
Personalens källskatt	34 798		0	
Sociala avgifter	31 640		0	
Upplupna kostnader	69 171	11	145 980	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	688 151	5 079 726	624 521	5 056 978
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>30 282 288</b>		<b>29 379 075</b>	

## Kassaflödesanalys

	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 280 465	1 214 910
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	913 312	913 312
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>2 193 777</b>	<b>2 128 222</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-378 202	163 739
Förändring av kortfristiga skulder	472 748	38 031
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 288 323</b>	<b>2 329 992</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-850 000	-850 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-850 000</b>	<b>-850 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 438 323</b>	<b>1 479 992</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	5 523 366	4 043 374
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 961 689</b>	<b>5 523 366</b>



## NOTER

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554), Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Arvoden till förtroendevalda redovisas som personalkostnad.

Intäkten för hushållsel redovisas för 12 månader, period är 1.12-30.11. Individuell mätning och debitering av hushållsel ingår i det obligatoriska momssystemet och föreningen är sedan 1 juli 2020 registrerade för moms.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter vars nyttjandeperioder varierar, se uppdelning not 7. Ingen avskrivning sker av mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnadsstomme	1%
Stamreovering	2,7%
Fasad och fönsterreovering	2%
Takreovering	2%
Elreovering	2%
Stamreovering kök	3,33%

### Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats utifrån anskaffningskostnaden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad återstående ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

#### NOT NR 1

#### Årsavgifter

	2023	2022
Årsavgift bostad	5 087 652	4 987 779
Årsavgift lokal	519 936	509 736
Årsavgift el	470 971	468 763
<b>SUMMA</b>	<b>6 078 559</b>	<b>5 966 278</b>

*I årsavgift bostad och lokal ingår värme och vatten.*

#### NOT NR 2

#### Hyresintäkter

	2023	2022
Hyror garage/parkering	703 714	717 761
Hyror lokaler/förråd	132 395	124 380
<b>SUMMA</b>	<b>836 109</b>	<b>842 141</b>

**Brf Hasseln**

Org.nr 717600-2876

10(13)

**NOT NR 3****Övriga intäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avg. andrahandsupplåtelse	15 854	18 903
Övriga intäkter	2 146	4 260
<b>SUMMA</b>	<b>18 000</b>	<b>23 163</b>

**NOT NR 4****Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel	606 085	564 694
Städning entreprenad	196 675	181 176
Besiktningar	11 250	8 970
EI	364 953	408 524
Värme	1 361 300	1 233 240
Vatten	387 223	411 885
Sophämtning	228 858	206 421
Försäkringar	172 235	156 374
Kabel TV	196 298	178 010
Förbrukningsinventarier	1 188	31 250
Extern revisor	21 500	18 750
Övriga fastighetskostnader	121 033	137 215
<b>SUMMA</b>	<b>3 668 598</b>	<b>3 536 509</b>

**NOT NR 5****Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1956 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2022 uppgick till maximalt 1.519 kr/lgh och för 2023 maximalt 1.589 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde).

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**NOT NR 6****Personalkostnader****Löner och arvoden**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	126 000	115 916
Övriga anställda	0	0
<b>SUMMA LÖNER OCH ARVODEN</b>	<b>126 000</b>	<b>115 916</b>
Sociala avgifter	34 740	31 362
<b>SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter</b>	<b>160 740</b>	<b>147 278</b>

**NOT NR 7****Sala Backe 13:2**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Taxeringsvärde:</b>	<b>137 432 000</b>	<b>137 432 000</b>
Byggnadsvärde	87 400 000	87 400 000
Markvärde	50 032 000	50 032 000
<b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b>	<b>137 432 000</b>	<b>137 432 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	129 000 000	129 000 000
Lokaler	8 432 000	8 432 000
<b>Bokfört värde:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Byggnader</b>	<b>6 713 200</b>	<b>6 713 200</b>
Uppfört under året	0	0
Anskaffningsvärde	6 713 200	6 713 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 642 600	-5 575 500
Årets avskrivningar	-67 100	-67 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 709 700	-5 642 600
Utgående restvärde enligt plan	1 003 500	1 070 600
<b>Stamrening 1995</b>	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
Uppfört under året	0	0
Anskaffningsvärde	5 000 000	5 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 325 000	-3 190 000
Årets avskrivningar	-135 000	-135 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 460 000	-3 325 000
Utgående restvärde enligt plan	1 540 000	1 675 000
<b>Fasad och fönsterrening 2002</b>	<b>14 705 000</b>	<b>14 705 000</b>
Uppfört under året	0	0
Anskaffningsvärde	14 705 000	14 705 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 176 100	-5 882 000
Årets avskrivningar	-294 100	-294 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 470 200	-6 176 100
Utgående restvärde enligt plan	8 234 800	8 528 900
<b>Takrening 2001</b>	<b>4 245 000</b>	<b>4 245 000</b>
Uppfört under året	0	0
Anskaffningsvärde	4 245 000	4 245 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 867 800	-1 782 900
Årets avskrivningar	-84 900	-84 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 952 700	-1 867 800
Utgående restvärde enligt plan	2 292 300	2 377 200
<b>Elrening 2005</b>	<b>3 705 000</b>	<b>3 705 000</b>
Uppfört under året	0	0
Anskaffningsvärde	3 705 000	3 705 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 333 800	-1 259 700
Årets avskrivningar	-74 100	-74 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 407 900	-1 333 800
Utgående restvärde enligt plan	2 297 100	2 371 200
<b>Balkongrening 1998</b>	<b>350 000</b>	<b>350 000</b>
Uppfört under året	0	0
Anskaffningsvärde	350 000	350 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-350 000	-350 000
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-350 000	-350 000
Utgående restvärde enligt plan	0	0

**Brf Hasseln**

Org.nr 717600-2876

12(13)

<b>Stamreovering kök</b>	<b>7 743 362</b>	<b>7 743 362</b>
Uppfört under året	0	0
Anskaffningsvärde	7 743 362	7 743 362
Ingående ackumulerade avskrivningar	-580 752	-322 640
Årets avskrivningar	-258 112	-258 112
Utgående ackumulerade avskrivningar	-838 864	-580 752
Utgående restvärde enligt plan	6 904 498	7 162 610
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>22 272 198</b>	<b>23 185 510</b>

**NOT NR 8****Avgifter/hyror**

Avgifter/hyror för januari 2024 registrerade som obetalda per 31 december redovisas från 2023 som fordran.

**NOT NR 9****Övriga fordringar**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fakturafordringar	0	3 058
Skattekonto	3 670	2 853
Klientmedel hos Mediator	563 569	0
Förutbetalda försäkringskostnader	59 474	53 285
Förskottsbetalda leverantörer	277 348	61 889
Upplupna el/värmelintäkter	76 988	74 514
Övriga kortfristiga fordringar	6 132	0
<b>SUMMA</b>	<b>987 181</b>	<b>195 599</b>

**NOT NR 10****Skulder kreditinstitut**

	<b>Räntjustering</b>	<b>Slutförfallodag</b>	<b>Ränta</b>	<b>Skuld</b>
Nordea	2024.01.18	2024.10.18	4,680%	2 904 375
Nordea	2025.02.19	2025.02.19	0,860%	5 300 000
Nordea	2026.02.18	2026.02.18	0,970%	5 850 000
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>				<b>14 054 375</b>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår				2 904 375
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering				400 000
<b>SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER</b>				<b>3 304 375</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>				<b>10 750 000</b>
Beräknad låneskuld 2028.12.31				9 804 375

**NOT NR 11****Upplupna kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Upplupet revisionsarvode	21 500	20 000
Upplupen räntekostnad	34 571	23 319
Övriga upplupna kostnader	13 100	102 661
<b>SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<b>69 171</b>	<b>145 980</b>

**NOT NR 12**

**Ställda säkerheter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsinteckningar	27 794 100	27 794 100

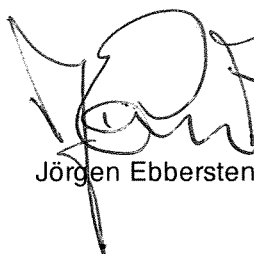
**NOT NR 13**

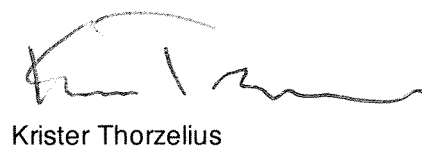
**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

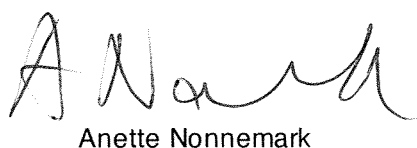
Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

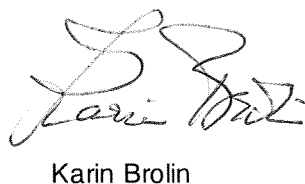
Uppsala 4 april 2024

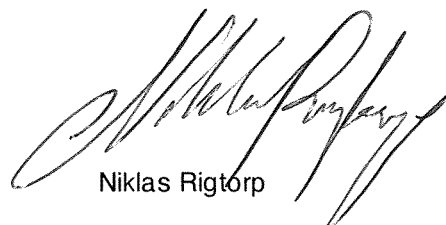
  
Birgitta Hedlund

  
Jörgen Ebbersten

  
Krister Thorzelius

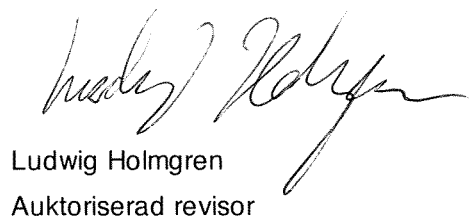
  
Anette Nonnemark

  
Karin Brolin

  
Niklas Rigtorp

**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den 4 april 2024

  
Ludwig Holmgren  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Hasseln**

Org.nr 717600-2876

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hasseln för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Annan information än årsredovisningen*

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

**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 Brf Hasseln för räkenskapsåret 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 försummelse 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.

Uppsala den 4 april 2024



Ludwig Holmgren  
Auktoriserad revisor



Anteckningar:



## Ordförklaringar

**Anläggningstillgångar.** Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

**Ansvarsförbindelser.** Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

**Avskrivningar.** Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

**Balanserat resultat.** Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

**Balansräkning.** Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

**Fond för yttre underhåll.** Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

**Förvaltningsberättelse.** Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

**Kortfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

**Omsättningstillgångar.** Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

**Resultaträkning.** Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

**Ställda pantar.** Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

**Årsavgift.** För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

**Årsredovisning.** Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.

**Besöksadress:** Sjukhusvägen 3 Box 3080, 750 03 Uppsala

**Telefon:** 018-13 14 50

**[www.mediator.se](http://www.mediator.se)**



 **MEDIATOR**