

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Hasseln
Org nr: 769624–3216

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hasseln Alingsås får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Hasseln ligger i stadsdelen Sörhaga i Alingsås och kvarteret angränsar till den slingrande Sävån med Nollhaga park på andra sidan. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Alingsås Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-14. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-02-14. Under 2025 antog föreningen nya stadgar som registrerades hos Bolagsverket den 18 november 2025.

Årets resultat är lägre än föregående år. Detta beror främst på högre avskrivningar vid byte av regelverk, K3.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 17% till 14%. Detta beror främst på kostnaderna för ommålningsprojektet, vilket helt finansierades med medel ur föreningens kassa. Projektet genomfördes utan behov av att ta upp nya lån.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 552% till 163%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 099 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 684 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Alingsås Hasseln 22 som har en tomtyta på ca 6 769 kvm med totalt 42 lägenheter fördelade på 6 st hus med mellan 6–9 lgh. Husen är 2 vånings med terrass lgh. Inflyttning skedde mellan hösten 2013 och början av 2014. Alla lgh har öppen planlösning med stora balkonger eller terrasser. Boytan är totalt 3 699 kvm.

Varje lägenhet har också egen parkering eller carport. Samtliga P-platser nu försedda med Elbilsladdning

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Total tomtarea	6 769 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 699 m ²
Total bostadsarea	3 699 m ²

Årets taxeringsvärde	89 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	84 600 000 kr

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Från och med 2020-01-01 gäller ett treårigt "fullserviceavtal" med Riksbyggen innefattande heltäckande ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetsservice, trappstädning och vinterväghållning. Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Förlängning av detta avtal fr o m 2023-01-01 och de närmaste tre åren har tecknats med Riksbyggen i november 2022.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 272 tkr och planerat underhåll för 8 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2025 och visar på ett underhållsbehov på 11 277tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 376 tkr (129 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 177 tkr (48 kr/m²).

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades 2025-10-08

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Hus kropp- tvätt balkong	8 375

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Kristoffersson	Ordförande	2026
Jan Nilsson	Ledamot	2026
Olav Wiinberg	Sekreterare	2026
Anders Aronsson	Ledamot	2027
Karin Sandin	Ledamot	2027
Maha Hassona	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Larsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets revision & rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Lindahl	2026
Mikael Dureman	2026

Föreningen tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under sommaren genomfördes ommålning av samtliga sex hus inom fastigheten, i enlighet med föreningens långsiktiga underhållsplan. Entreprenaden upphandlades genom Riksbyggen, och genomfördes till en total kostnad uppgående till knappt 3 mkr inklusive tilläggsarbeten. Kostnaden var lägre än budgeterat och finansierades helt genom föreningens egen kassa.
- Genom upphandlingar har föreningens lån stabiliserats kring 2.5% ränta. Lånen är finansierade via tre olika banker.
- Vid extra föreningsstämma under oktober beslöts att föreningen träder in som medlem i Riksbyggen vid årsskiftet. Vidare antogs nya stadgar som överensstämmer med Riksbyggens normalstadgar.
- Föreningen har gått över till K3 i samband med bokslutet 2025.

Utöver detta har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 63 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 februari 2025 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2026-02-01. Styrelse beslutade också att höja bredband/tv med 50 kr/mån/lägenhet.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 771 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 378	3 359	2 704	2 441	2 389
Resultat efter finansiella poster*	-1 415	-294	-753	-225	-230
Resultat exkl avskrivningar	672	568	126	591	575
Soliditet %*	75	76	75	75	75
Likviditet %	14	17	31	15	15
Likviditet i % exkl kortfristiga skulder till kreditinstituti	163	552	400	233	648
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	97	100	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	907	896	757	660	641
Energikostnad kr/kvm*	190	172	151	137	128
Sparande kr/kvm*	187	183	64	166	174
Skuldsättning kr/kvm*	7 921	7 975	8 029	8 029	8 029
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 921	8 029	8 029	8 029 8	8 029
Räntekänslighet %*	8,7	8,9	10,6	12,2	12,5

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet %:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt. Rekommenderat värde: 30 – 40%.

Likviditet inklusive kortfristiga skulder: Beräknas på totala omsättningstillgångar delat med totala kortfristiga skulder. Likviditeten minskar när den kortfristiga skulder ökar.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Normalvärde: 200 kr/kvm.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Riktvärde: Lågt = <120 kr/kvm, medel minus = 121 – 200 kr/kvm, medel plus = 201 – 300 kr/kvm, högt = >301 kr/kvm.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter. Riktvärde: Låg = <3000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = >15 000 kr/kvm.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt. Riktvärde: se ovan.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. Riktvärde: Låg = <5%, normal = 5 – 9%, hög = 9 – 15%, mycket hög = >15%.

Upplysning vid förlust

Föreningen har i likhet med andra relativt nybyggda föreningar stora kostnader för avskrivningar. Stora avskrivningar i kombination med rådande ränteläge leder till negativt resultat för 2025. För att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden har årsavgifter höjts med 3% från och med 2026-02-01 samt att sparandet för 2025 uppgår till 184 kr/kvm.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	94 034 000	5 978 644	-8 452 008	-294 062
Disposition enl. årsstämmobeslut			-294 062	294 062
Reservering underhållsfond		177 000	-177 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-8 375	8 375	
Årets resultat				-1 415 177
Vid årets slut	94 034 000	6 147 269	-8 914 695	-1 415 177

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 746 070
Årets resultat	-1 415 177
Årets fondreservering enligt stadgarna	-177 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	8 375
Summa	-10 329 872

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 10 329 872**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 378 317	3 359 489
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 338	14 956
Summa		3 415 655	3 374 445
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 378 475	-1 413 925
Övriga externa kostnader	Not 5	-443 770	-410 462
Personalkostnader	Not 6	-88 922	-64 889
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 099 418	-862 154
Summa rörelsekostnader		-4 010 585	-2 751 430
Rörelseresultat		-594 931	623 015
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	46 132	114 748
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-866 378	-1 031 824
Summa finansiella poster		-820 246	-917 076
Resultat efter finansiella poster		-1 415 177	-294 061
Årets resultat		-1 415 177	-294 061

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	117 835 769	117 187 531
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	490 189	422 851
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	79 908
Summa materiella anläggningstillgångar		118 325 959	117 690 289
Summa anläggningstillgångar		118 325 959	117 690 289
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	10 881	19 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	268 970	290 777
Summa kortfristiga fordringar		279 851	310 247
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 318 863	3 197 821
Summa kassa och bank		1 318 863	3 197 821
Summa omsättningstillgångar		1 598 714	3 490 818
Summa tillgångar		119 924 673	121 198 357

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		94 034 000	94 034 000
Fond för yttre underhåll		6 147 269	5 978 644
Summa bundet eget kapital		100 181 269	100 012 644
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 914 695	-8 452 008
Årets resultat		-1 415 177	-294 062
Summa fritt eget kapital		-10 329 872	-8 746 070
Summa eget kapital		89 851 397	91 266 574
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	18 500 000	9 000 000
Summa långfristiga skulder		18 500 000	9 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 800 000	20 500 000
Leverantörsskulder		216 931	83 328
Övriga skulder		81 971	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	474 374	348 455
Summa kortfristiga skulder		11 573 276	20 931 783
Summa eget kapital och skulder		119 924 673	121 198 357

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-594 930	623 015
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 099 418	862 154
Utdelningar	3 867	2 924
	1 508 355	1 488 092
Erhållen ränta	20 384	111 824
Erlagd ränta	-811 126	-1 021 095
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	717 613	578 821
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	43 651	-105 653
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	294 865	-241 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 056 129	231 465
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-2 686 212	0
Investeringar i inventarier	-128 783	0
Investeringar i pågående byggnation	79 908	-79 908
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 735 087	-79 908
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 878 958	-48 443
Likvida medel vid årets början	3 197 821	3 246 264
Likvida medel vid årets slut	1 318 863	3 197 821

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3) samt BFNAR 2023:1. Jämförelser har inte räknats om. Övergången till K3 har föranlett ändrade redovisningsprinciper för materiella anläggningstillgångar då man från och med år 2024 tillämpar komponentavskrivningar. I övrigt har övergången till K3 inte föranlett några förändringar i redovisningen. Avskrivningstakten baseras på underhållsplanen och utifrån den räknas anskaffningsår och snittår när en komponent ska bytas ut. Föregående år skrevs tillgångarna av enligt linjär avskrivning. Byggnader 20-120år och investeringar 5-10år

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader elinstallationer	Linjär	30
Byggnad entrepartier	Linjär	30
Byggnad hiss	Linjär	20
Byggnad fasad	Linjär	35
Byggnad dörrar	Linjär	25
Byggnad fönster	Linjär	50
Byggnad stomme	Linjär	120
Stamledning värme	Linjär	20
Stamledning vatten	Linjär	50
Byggnad tak	Linjär	30
Byggnad balkong	Linjär	40
Byggnad ventilation	Linjär	32
Byggnad Inre ytskikt	Linjär	15
Ladd projekt för bilar	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 851 378	2 750 508
Bränsleavgifter, bostäder	266 682	335 668
Vattenavgifter	52 407	56 055
Elavgifter	56 723	44 952
Kabel-tv-avgifter	126 000	126 000
Övriga ersättningar	25 138	46 316
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-11
Summa nettoomsättning	3 378 317	3 359 489

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	37 338	14 956
Summa övriga rörelseintäkter	37 338	14 956

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-8 375	-109 506
Reparationer	-271 790	-204 792
Försäkringspremier	-44 027	-41 521
Kabel- och digital-TV	-150 708	-150 384
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 365	-1 460
Serviceavtal	-10 133	-8 978
Obligatoriska besiktningar	-20 862	-17 156
Bevakningskostnader	-2 488	0
Snö- och halkbekämpning	-37 447	-105 865
Förbrukningsinventarier	-2 692	-6 128
Vatten	-161 360	-134 330
Fastighetsel	-156 207	-168 155
Uppvärmning	-384 431	-332 841
Sophantering och återvinning	-103 192	-110 462
Förvaltningsarvode drift	-21 399	-22 348
Summa driftskostnader	-1 378 475	-1 413 925

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-324 451	-311 903
Lokalkostnader	-2 866	-1 765
IT-kostnader	-7 660	-5 268
Arvode, yrkesrevisorer	-30 000	-27 500
Övriga förvaltningskostnader	-43 216	-24 317
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 526	-10 601
Kontorsmateriel	-295	0
Telefon och porto	-3 803	-8 880
Konsultarvoden	-19 461	-14 688
Bankkostnader	-3 492	-5 165
Övriga externa kostnader	0	-378
Summa övriga externa kostnader	-443 770	-410 462

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-58 800	-57 302
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 000	0
Sociala kostnader	-10 122	-7 587
Summa personalkostnader	-88 922	-64 889

Not 7 Avskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader*	-2 037 974	-805 718
Avskrivning Installationer	-61 444	-56 436
Summa avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar*	-2 099 418	-862 154

*Avskrivningarna har ökat till följd av att föreningen övergått till K3-regelverket. I och med K3 tillämpas komponentavskrivningar och ofta kortare nyttjandeperioder, vilket medför högre årliga avskrivningskostnader.

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återbäring Länsförsäkring	3 867	2 924
Ränta SBAB	17 973	16 941
Placeringskonto SBAB	22 814	92 566

Skattefria ränteintäkter	1 479	2 317
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	46 132	2 924

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-866 378	-1 031 593
Övriga räntekostnader	0	-231
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-866 378	-1 031 824

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	97 089 000	97 089 000
Mark	28 895 000	28 895 000
	125 984 000	125 984 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	125 984 000	125 984 000

Årets anskaffningar

Ommålningsprojekt	2 625 001	0
Förrådsdörrar- plåt och droppkant 14s	32 450	0
Fogning av smyggar runt fönster	17 872	0
Förstärkning balkongräcke hus 2	10 890	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 686 213	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 796 469	-7 990 751
	-8 796 469	-7 990 751

Årets avskrivningar

Omklassificeringar vid byte av regelverk, K3

Årets avskrivning byggnader	-2 037 974	-805 718
	-2 037 974	-805 718

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-10 834 443	-8 796 469
--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

117 835 770	117 187 531
--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	88 940 769	88 292 531
Mark	28 895 000	28 895 000

Taxeringsvärden

Bostäder	89 800 000	84 600 000
Totalt taxeringsvärde	89 800 000	84 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>76 000 000</i>	<i>69 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 800 000</i>	<i>15 600 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	564 359	564 359
	564 359	564 359
Årets anskaffningar		
Installationer-IMD	128 783	0
	128 783	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	693 141	564 359
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-141 507	-85 071
	-141 506	-85 071
Årets avskrivningar		
Installationer	-61 444	-56 435
	-56 435	-56 435
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
Restvärde enligt plan vid årets slut	490 189	422 853
Varav		
Installationer	495 201	422 853

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 256	2 220
Momsfordran	8 625	17 250
Summa övriga fordringar	10 881	19 470

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	21 881	0
Förutbetalda försäkringspremier	46 932	44 027
Förutbetalda driftkostnader	0	11 059
Förutbetalt förvaltningsarvode	83 784	81 113
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 532	12 532
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 535	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 306	142 046
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	268 970	290 777

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	871 200	3 029 563
Transaktionskonto	447 663	168 258
Summa kassa och bank	1 318 863	3 197 821

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	29 300 000	29 500 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 600 000	-20 500 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	
Långfristig skuld vid årets slut	18 500 000	9 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,301%	2026-03-30	10 600 000,00	0,00	0,00	10 600 000,00
SBAB	2,50%	2027-05-20	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
NORDEA	2,75%	2027-12-15	9 900 000,00	0,00	200 000,00	9 700 000,00
Summa			29 500 000,00	0,00	200 000,00	29 300 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 10 600 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	7 587
Upplupna räntekostnader	67 979	12 727
Upplupna driftskostnader	7 691	15 526
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	9 676
Upplupna elkostnader	12 961	51 602
Upplupna vattenavgifter	46 199	38 383
Upplupna värmekostnader	55 754	18 376
Upplupna revisionsarvoden	12 500	25 000
Upplupna styrelsearvoden	0	57 302
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 824	345
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	249 467	111 931
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	474 374	348 455

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	32 000 000	32 000 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har styrelsen omförhandlat ett lån som förfaller under 2026. Lånet har skrivits om med en löptid om ett år till en ränta om 2,35 procent, jämfört med tidigare ränta om 2,451 procent.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-20

Årsredovisningen undertecknas

Thomas Kristoffersson

Olav Wiinberg

Anders Aronsson

Karin Sandin

Jan Nilsson

Maha Hassona

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektroniska signatur 2026-
Azets revision & rådgivning AB

Elin Anderson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Hasseln, org.nr 769624-3216.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hasseln för år 2025.

Enligt vår 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hasseln för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås den dag som framgår av elektronisk signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Elin Andersson
Auktoriserad revisor

Brf Hasseln Alingsås

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Hasseln Alingsås i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.