

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Hasseln
Org nr: 769624–3216



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Hasseln får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen 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 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 stadgar registrerades 2024-07-23.

Föreningen har sitt säte i Alingsås.

Årets förlust är lägre än förgående år. Detta beror främst på minskade räntekostnader och höjning av årsavgifter.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 30% till 17%, detta beror främst på omsättning av lån under 2024.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 400% till 552%.

I resultatet ingår avskrivningar med 862 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 569 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

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och rättsskyddsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Årets taxeringsvärde	84 600 000 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.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice

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 204 tkr och planerat underhåll för 110 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2024 och visar på ett underhållsbehov på 41 043 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 368 tkr (369 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 234 kr/m².

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 524 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 412 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 8 388 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 838 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 397 tkr (378 kr/m²).

Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom föreningen har bestämt att de successivt ska öka sina avsättningar att nå upp till den 30 åriga underhållsplanen under en tidsperiod av 3 år.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades 2024.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer aggregat	84 225
Montering och installation av hiss	25 251

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nils Thomas Kristoffersson	Ordförande	2025
Olav Wiinberg	Sekreterare	2026
Gabor Hacker	Ledamot/fyllnadsval	2025
Karin Sandin	Ledamot	2025
Jan Nilsson	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Larsson	Suppleant	2025
Mikael Jönsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	

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

Föreningen tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening. Därtill har styrelsen beslutat om löpande begränsande attestrutiner.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2023 drabbades föreningen av kraftigt ökade kostnader främst med anledning av ökade ränte- och driftskostnader. Styrelsen tog då fram en långtidsbudget (10 år) baserat på då kända fakta och prognoser inför framtiden efter bästa förmåga (Sept. 2023). Denna långtidsbudget påvisade då ett omgående behov av att justera avgifterna. För att säkra föreningens framtida ekonomiska utveckling och de avsättningar som krävdes av föreningen för framtida planerat underhåll och inflationstakt så tvingades styrelsen då att fatta beslut om en relativt kraftig avgiftshöjning som hamnade på 20% fr.o.m. 1: a november 2023.

Vi kan nu konstatera att åtgärden fick avsedd effekt och att under år 2024 så har ekonomin i föreningen avsevärt förbättrats och att vi är tillbaka på de nyckeltal som var innan 2023. Se flerårsredovisningen.

Per 2024-03-31 upphandlades förnyelse av ett lån på totalt 10 600 000 kr hos Handelsbanken. Villkoren: Ettårigt lån med rörlig ränta knutet till räntesats Stibor 90 + 4,473%

Under hösten (September) har överlikvida medel på 2 500 000 placerats hos SBAB bundet under 6 mån till en fast ränta om 3,2%.

Utomhus Miljö

En stor skylt med "Brf Hasseln" sattes upp vid entrén till området från Lövekullevägen. Nu syns det var vi finns! Föreningen lät sätta kantsten mot kommunens gångväg utmed ån för att hålla vår gräsmatta bättre på plats. Lördagen den 20 april var det dags för den årliga arbetsdagen i föreningen. Uppslutningen var återigen god och det var full aktivitet hela förmiddagen. Vi avslutade med en trevlig fikastund tillsammans. Vi rensade rabatter, fyllde på täckbark och ansade en del buskar. Skyltar på området och eluttag i carportarna torkades av. Vi avslutade med en trevlig fikastund tillsammans. Lekredskapen på lekplatsen hade tvättats och bord och soffor tvättats och oljats redan tidigare av boende som inte kunde vara med på arbetsdagen.

Planerat underhåll

Under året har det varit sparsamt med planerat underhåll. Det underhåll som utförts avser utbyte av rotorpaket i några FTX aggregat samt uppgradering av Hissars larmkommunikation till 4G. Planeringen inför nästa års stora underhållsprojekt har påbörjats under hösten som då avser total utvändig ommålning av våra byggnader.

IMD: (Individuell Mätning och Debitering)

Under hösten upphandlades ett helt nytt IMD system för att registrera den individuella varmvattenförbrukningen som då ligger till grund för utdebitering av varmvatten. Avtal har tecknats med Home Solution (Nyligen namnbyte till Propeye). Systemet kräver byte till nya vattenmätare med inbyggd radiokommunikation för att sända mätvärden. Installationen av dessa varmvattenmätare påbörjades under December och kommer att avslutas under Januari 2025. Installation av en ny centralenhet för uppsamling av data samt vidareledning till Propeyes portal har utförts.

Rättslig tvist

Föreningen har en pågående rättslig tvist med en medlem avseende behandling av motioner.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 63 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 % från och med 2025-02-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 744 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning* [^]	3 359	2 704	2 441	2 389	2 380
Resultat efter finansiella poster*	-294	-753	-225	-230	-115
Resultat exkl avskrivningar	568	126	591	575	690
Soliditet %*	76	75	75	75	76
Likviditet %	17	31	15	15	11
Likviditet i % exkl kortfristiga skulder till kreditinstitut	552	400	233	648	693
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	97	100	99	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	896	757	660	641	634
Energikostnad kr/kvm*	172	151	137	128	119
Sparande kr/kvm*	183	64	166	174	187
Skuldsättning kr/kvm*	7 975	8 029	8 029	8 029	8 031
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 975	8 029	8 029	8 029	8 031
Räntekänslighet %*	8,9	10,6	12,2	12,5	12,7

* obligatoriska nyckeltal

[^] Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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%.

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.

Driftkostnad kr/kvm:

Beräknas på driftkostnader i not 4 delat med bostadsarea. Riktvärde: 200 – 500 kr/kvm, riksgenomsnitt = 350 kr/kvm.

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 2024. För att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden har årsavgifter höjts med 4% från och med 2025-02-01 samt att sparandet för 2024 uppgår till 183 kr/kvm i jämfört med 2023 64kr/kvm.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	94 034 000	4 691 150	-6 411 469	-753 045
Disposition enl. årsstämmobeslut			-753 045	753 045
Reservering underhållsfond		1 397 000	-1 397 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-109 506	109 506	
Årets resultat				-294 062
Vid årets slut	94 034 000	5 978 644	-8 452 008	-294 062

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 164 514
Årets resultat	-294 062
Årets fondreservering enligt underhållsplan	-1 397 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	109 506
Summa	-8 746 070

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 8 746 070**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 359 489	2 704 283
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 956	183 913
Summa rörelseintäkter		3 374 445	2 888 196
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 413 925	-1 408 280
Övriga externa kostnader	Not 5	-410 462	-317 260
Personalkostnader	Not 6	-64 889	-60 585
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-862 154	-879 333
Summa rörelsekostnader		-2 751 430	-2 665 458
Rörelseresultat		623 015	222 738
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	114 748	73 394
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 031 824	-1 049 177
Summa finansiella poster		-917 076	-975 784
Resultat efter finansiella poster		-294 061	-753 045
Årets resultat		-294 061	-753 045

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	117 187 531	117 993 249
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	422 851	479 287
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	79 908	0
Summa materiella anläggningstillgångar		117 690 289	118 472 535
Summa anläggningstillgångar		117 690 289	118 472 535
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	19 470	128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	290 777	204 475
Summa kortfristiga fordringar		310 247	204 594
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 197 821	3 246 264
Summa kassa och bank		3 197 821	3 246 264
Summa omsättningstillgångar		3 490 818	3 450 858
Summa tillgångar		121 198 357	121 923 393

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		94 034 000	94 034 000
Fond för yttre underhåll		5 978 644	4 691 150
Summa bundet eget kapital		100 012 644	98 725 150
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 452 008	-6 411 469
Årets resultat		-294 062	-753 045
Summa fritt eget kapital		-8 746 070	-7 164 514
Summa eget kapital		91 266 574	91 560 636
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 000 000	18 900 000
Summa långfristiga skulder		9 000 000	18 900 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	20 500 000	10 800 000
Leverantörsskulder		83 328	86 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	348 455	576 730
Summa kortfristiga skulder		20 931 783	11 462 758
Summa eget kapital och skulder		121 198 357	121 923 393

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	623 015	222 738
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	862 154	879 333
Utdelningar	2 924	2 855
	1 488 093	1 104 926
Erhållen ränta	111 824	70 539
Erlagd ränta	-1 021 095	-1 048 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	578 822	126 524
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-105 653	-84 578
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-241 704	-726 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-231 465	-684 959
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Avyttringar av inventarier	0	810 440
Avyttringar av pågående byggnation	-79 908	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-79 908	810 440
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-48 443	125 480
Likvida medel vid årets början	3 246 264	3 120 784
Likvida medel vid årets slut	3 197 821	3 246 264

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Ladd projekt för bilar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 750 508	2 368 548
Bränsleavgifter, bostäder	335 668	257 277
Vattenavgifter	56 055	45 040
Elavgifter	44 952	33 418
Kabel-tv-avgifter	126 000	0
Övriga ersättningar	46 316	-
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-
Summa nettoomsättning	3 359 489	2 704 283

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kabel-tv-avgifter	0	126 000
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-9
Övriga rörelseintäkter	0	36 053
Erhållna statliga bidrag	0	14 470
Övriga rörelseintäkter	14 956	1 299
Försäkringsersättningar	0	6 100
Summa övriga rörelseintäkter	14 956	183 913

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-109 506	-130 625
Reparationer	-204 792	-145 424
Försäkringspremier	-41 521	-38 648
Kabel- och digital-TV	-150 384	-140 636
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 460	-1 363
Serviceavtal	-8 978	-4 778
Obligatoriska besiktningar	-17 156	-16 540
Bevakningskostnader	0	-700
Snö- och halkbekämpning	-105 865	-221 695
Förbrukningsinventarier	-6 128	-6 117
Vatten	-134 330	-112 904
Fastighetsel	-168 155	-137 350
Uppvärmning	-332 841	-308 990
Sophantering och återvinning	-110 462	-120 320
Förvaltningsarvode drift	-22 348	-22 190
Summa driftskostnader	-1 413 925	-1 408 280

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-311 903	-300 001
Lokalkostnader	-1 765	-1 659
IT-kostnader	-5 268	-236
Arvode, yrkesrevisorer	-27 500	-17 000
Övriga förvaltningskostnader	-24 317	35 977
Kreditupplysningar	0	-194
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 601	-8 400
Kontorsmateriel	0	-73
Telefon och porto	-8 880	-8 183
Konsultarvoden	-14 688	-1 435
Bankkostnader	-5 165	-2 463
Övriga externa kostnader	-378	-13 595
Summa övriga externa kostnader	-410 462	-317 260

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-57 302	-53 501
Sociala kostnader	-7 587	-7 084
Summa personalkostnader	-64 889	-60 585

Not 7 övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Återbäring Länsförsäkring	2 924	2 855
Ränta SBAB	16 941	34 337
Placeringskonto	92 566	36 067
Skattefria intäkter	2 317	133
Summa övriga intäkter	114 748	73 394

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-7 990 751	-7 185 034
	-7 990 751	-7 185 034

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-805 718	-805 718
	-805 718	-805 718

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-8 796 469	-7 990 752
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	88 292 531	89 098 248
Mark	28 895 000	28 895 000

Taxeringsvärden

Bostäder	84 600 000	84 600 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	84 600 000	84 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>69 000 000</i>	<i>69 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 600 000</i>	<i>15 600 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	564 359	564 359
	564 359	564 359
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-85 071	-11 457
	-85 071	-11 457
Årets avskrivningar		
Installationer	-56 435	-73 615
	-56 435	-73 615
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-141 506	-85 071
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-141 506	-85 071
Restvärde enligt plan vid årets slut	422 851	479 268
Varav		
Installationer	422 851	479 268

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets Början	0	0
Årets anskaffningar		
Installation av IMD	79 908	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	79 908	0

Not 11 Övriga fordringar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Skattekonto	2 220	112
Momsfordran	17 250	0
Summa övriga fordringar	19 470	112

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 027	0
Förutbetalda driftkostnader	11 059	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	81 113	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 532	12 532
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 046	191 942
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	290 777	204 474

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	29 500 000	29 700 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 300 000	-10 600 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Långfristig skuld vid årets slut	9 000 000	18 900 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,002%	2025-03-28	10 600 000,00	0,00	0,00	10 600 000,00
NORDEA	3,56%	2025-12-17	10 100 000,00	0,00	200 000,00	9 900 000,00
SBAB	2,50%	2027-05-20	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
Summa			29 700 000,00	0,00	200 000,00	29 500 000,00

*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 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 587	0
Upplupna räntekostnader	12 727	1 998
Upplupna driftskostnader	15 526	63 135
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 676	0
Upplupna elkostnader	51 602	14 212
Upplupna vattenavgifter	38 383	33 479
Upplupna värmekostnader	18 376	57 663
Upplupna revisionsarvoden	25 000	16 500
Upplupna styrelsearvoden	57 302	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	138 730
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	345	245
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	111 931	250 768
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	348 455	576 730

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	32 000 000	32 000 000

Not 16 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har styrelsen beslutat att från och med verksamhetsåret 2025 byta redovisningsmetod till K3-regelverket med komponentredovisning.

Rättslig tvist

Den pågående rättsliga tvisten med en medlem avseende behandling av motioner har den 2025-01-29 avgjorts av Alingsås tingsrätt till Brf Hasselns fördel.

Styrelsens underskrifter

Det datum som framgår digital signatur

Nils Thomas Kristoffersson
Ordförande

Olav Wiinberg

Gabor Hacker

Karin Sandin

Jan Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektroniska signatur

KPMG AB

Simon Gustavsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hasseln, org. nr 769624-3216

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hasseln för år 2024.

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 2024 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 Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 22 april 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 uppger, 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

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:

- 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. 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 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.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.
- 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 Bostadsrättföreningen Hasseln för år 2024 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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.

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 överträdelser 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.

Jönköping det datum som framgår av digital signatur.

KPMG AB

Simon Gustavsson
Auktoriserad revisor

Bostadsrättsföreningen Hasseln

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Hasseln 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.