

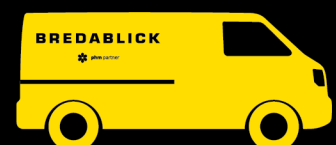
Bostadsrättsföreningen Hasseln 21

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Hasseln 21

Org.nr: 716443-9221

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hasseln 21 i Salem, 716443-9221, med säte i Salem, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-05-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-19 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Margareta Lagrelius	2025
Ledamot	Alexander Lindman	2026
Ledamot	Anne-Marie Eklöf	2026
Ledamot	Robert Pettersson	2026
Ledamot	Ingrid Agarwal	2025
Ledamot	Marie Eckefjärd	2026
Suppleant	Krister Dahlgren	2025
Suppleant	Marcus Lindh	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Resul Hamurcu
	MT Revision

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Matts Ekman och Inger Stening (sammankallande).

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Salem Hasseln 12 i Salem kommun med därpå uppförda byggnad med 61 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adress Säbytorgsvägen 35-49.

Föreningen upplåter 61 lägenheter och 61 parkeringsplatser med hyresrätt en till varje bostadsrätt, samt 10 platser för gästparkering.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
6	19	12	24

Total tomtarea: 10 370 kvm

Total bostadsarea: 4 754 kvm

Garagearea: 1800 kvm

Fastighetsinformation

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Internet / TV /telefoni	Tele2 Sverige
Städning	TIBS Städtjänst
Avfallshantering	SRV Återvinning
Elavtal	Nordic Green Energy/Vattenfall
Fjärrvärme	Södertörns Fjärrvärme
Vatten	Salems Kommun
Serviceavtal hissar	ALT Hiss Stockholm
Snöröjning	Ingerstad Transport & Markvård
Avloppsspolning	Röranalys
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	NOHA Sweden
Garagestädning	Södertälje Industriservice
Solpaneler, laddplatser	NewEl (garantier)
Porttelefon	Telavox

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 28 830 kr (83 222 kr 2023) och planerat underhåll för 430 350 kr (1 181 192kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-04-03 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 49 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 413 350 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 297kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat byte av termostater och radiatorventiler, lagning/underhåll av golvbeläggning i garaget, OVK samt eventuellt byte av fläktar efter besiktning, översyn av tak, hängrännor och stuprör.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-04-29, styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Administration, Förvaltning och personal

Från den 1 januari 2024 sköts föreningens ekonomiska förvaltning av Bredablick AB. I likhet med tidigare år styrelsen ansvarat för föreningens lån. Den tekniska förvaltningen och trädgårdsarbetet har skötts av föreningens underhålls- och trädgårdsgrupper.

Åtgärd	År	Kommentar
Passersystem	2024	Nytt passersystem Axema Vaka från Mysec Sweden AB
Brandsäkerhet	2023	26 brandsläckare utbytta
Hissar	2022	Modernisering, handikappanpass av samtliga hissar
Övervakningssystem i garaget	2022	Kameror och dator
Utebelysning gångväg gården	2022	LEDarmaturer i samtliga lyktstolpar
Stamspolning	2022	Samtliga 61 lägenheter
Solpaneler	2021	75 st paneler monterade på garagetaket
Laddplatser för elfordon	2021	6 st placerade i carporten
Batteribackup motordrivning carport	2020	Jalusiportar
OVK besiktning och radonmätning	2020	Samtliga 61 lägenheter
Energideklaration gäller hela Hasseln 21	2019	Godkänd besiktning, åtgärdsförslag för lägre energiförbrukning i allmänna utrymmen



Planerade större underhållsarbeten 2025 - 2029

2025

Byte av termostater och radiatorventiler i samtliga 61 lägenheter
Underhåll/lagning av golvbeläggningen i garaget.

2026

OVK, Obligatorisk ventilationskontroll
Diverse målningsarbeten Fortsatt arbete med ekologisk inriktning i trädgården

2027

Eventuellt byte av fläktar efter OVK besiktning
Översyn av taken
Spolning avloppsstammar
Målning runt dörrar i entréer

2028

Översyn av hängrännor/stuprör Inoljning och målning av möbler och andra trädetaljer i trädgården

2029

Energideklaration
Ev slamsugning av brunnar

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 5 överlåtelse).
Inga beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 86 medlemmar.
8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 84 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan äga i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 15 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	3 856	3 528	3 313	3 313
Resultat efter finansiella poster, tkr	-555	-952	-919	92
Förändring av underhållsfond	106	-1 277		
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-842	-661	-177	92
Sparande kr/kvm	90	107	272	14
Soliditet, %	38	38	38	40
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	746	690	696	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	88	89	0
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	746	690	652	652
Driftkostnad kr/kvm	236	208	198	
Energikostnad kr/kvm	142	174	161	
Ränta kr/kvm	209	205	60	
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	216	34	34	34
Lån, kr /kvm	5 239	5 384		
Skuldsättning kr/kvm	7 222	7 422	7 580	7 433
Räntekänslighet (%)	9.7	10.8	11.6	
Snittränta, (%)	3.9	3.82		

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	13 700 000	4 350 109	4 907 207	- 951 770
Disposition enligt föreningsstämma			-951 770	951 770
Avsättning 2023		222 600	-222 600	
Ianspråkstagande 2023		-1 100 000	1 100 000	
Avsättning till underhållsfond		1 413 350	-1 413 350	
Ianspråkstagande av underhållsfond		-430 350	430 350	
Årets resultat				-557 257
Vid årets slut	13 700 000	4 455 709	3 849 837	- 557 257

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 955 436
Avsättning 2023	- 222 600
Ianspråkstagande 2023	1 100 000
Årets resultat före fondändring	- 557 257
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 413 350
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	430 350
Summa över/underskott	3 292 579

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	3 292 579
Totalt	3 292 579

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

3 805 388

3 540 075

Övriga rörelseintäkter

3

51 030

476 474

Summa rörelseintäkter

3 856 418

4 016 549

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 005 575

-2 624 987

Övriga kostnader

5

-178 602

-122 118

Personalkostnader

6

-163 932

-166 185

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-698 144

-735 531

Summa rörelsekostnader

-3 046 253

-3 648 821

RÖRELSERESULTAT

810 165

367 728

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

4 769

27 314

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 372 190

-1 346 813

Summa finansiella poster

-1 367 421

-1 319 499

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-557 256

-951 771

RESULTAT FÖRE SKATT

-557 256

-951 771

ÅRETS RESULTAT

-557 256

-951 771



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	55 762 119	56 442 700
Inventarier, maskiner och installationer	10	17 962	15 875
Summa materiella anläggningstillgångar		55 780 081	56 458 575
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 780 081	56 458 575
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3	0
Övriga fordringar		1 015	119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	82 924	47 556
Summa kortfristiga fordringar		83 942	47 675
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	652 999	1 319 864
Summa kassa och bank		652 999	1 319 864
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		736 941	1 367 539
SUMMA TILLGÅNGAR		56 517 022	57 826 114



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 700 000	13 700 000
Underhållsfond		4 455 709	4 350 109
Summa bundet eget kapital		18 155 709	18 050 109
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 849 836	4 907 207
Årets resultat		-557 257	-951 770
Summa fritt eget kapital		3 292 579	3 955 437
SUMMA EGET KAPITAL		21 448 288	22 005 546
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	9 596 599	18 018 198
Summa långfristiga skulder		9 596 599	18 018 198
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		9 596 599	18 018 198
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14	24 738 196	17 266 597
Förskott från kunder		0	37 200
Leverantörsskulder		165 165	137 153
Skatteskulder		6 007	9 293
Övriga skulder		571	31 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	562 196	320 554
Summa kortfristiga skulder		25 472 135	17 802 370
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		25 472 135	17 802 370
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 517 022	57 826 114



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	810 164	367 728
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	698 144	735 531
Summa	1 508 308	1 103 259
Erhållen ränta	4 769	27 314
Erlagd ränta	-1 372 190	-1 346 813
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	140 887	-216 239
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-36 267	24 079
Ökning av rörelseskulder	198 164	-29 125
Kassaflöde från den löpande verksamheten	302 784	-221 285
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv /försäljning av materiella anläggningstillgångar	-19 650	2 173
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 650	2 173
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	-950 000	-750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-950 000	-750 000
Årets kassaflöde	-666 866	-969 112
Likvida medel vid årets början	1 319 864	2 288 976
Likvida medel vid årets slut	652 999	1 319 864



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	125
Markanläggningar	20
Inventarier, maskiner och installationer	5-10

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2024

2023

3 548 220

3 281 475

Hysesintäkter

Hyror p-platser/garage

221 405

222 600

Övriga objekt

35 763

36 000

257 168

258 600

Totalt årsavgifter och hyror

3 805 388

3 540 075



Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Vatten och energi	3 000	0
El	1 125	0
Överlåtelseavgifter	7 165	3 800
Övriga intäkter	39 740	472 674
	51 030	476 474
Totalt övriga rörelseintäkter	51 030	476 474

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 35 400 kr i form av byte av fjärrkontroller

Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	130 665	111 172
Uppvärmning	573 238	526 918
Vatten och avlopp	225 073	190 691
Avfallshantering	114 977	89 543
Teknisk förvaltning	50 952	96 463
Besiktningsskostnader	7 620	0
Systematiskt brandskyddsarbete	9 509	0
Snöröjning	42 000	42 000
Övriga utgifter för köpta tjänster	94 268	25 831
Bredband	96 576	0
Kabel-TV	21 928	112 682
Försäkringar	75 515	67 377
Förbrukningsmaterial	4 645	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	99 430	97 896
	1 546 396	1 360 573
Reparationer		
Huskropp	0	25 209
Hiss	975	34 717
P-platser/garage	2 475	0
Markytor	2 951	0
Vattenskador	10 036	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	23 295
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 896	0
VA & sanitet, installationer	1 997	0
Ventilation, installationer	5 500	0
	28 830	83 222
Planerat underhåll		
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	415 176	0
Markytor	8 924	0
Övrigt	0	1 181 192
Tele/TV/porttelefon, installationer	6 250	0
	430 350	1 181 192
Totalt fastighetskostnader	2 005 575	2 624 987



Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Kostnader för transportmedel	295	0
Förvaltningskostnader	126 285	55 000
Revision	23 250	18 750
Tele och post	1 759	3 462
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	11 354	7 399
Kontorsmateriel och trycksaker	1 353	0
Bankkostnader	676	5 203
IT-tjänster	6 059	2 230
Övriga externa kostnader	7 571	30 074
Totalt övriga kostnader	178 602	122 118

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Övriga personalkostnader		
Lagstadgade sociala avgifter	21 832	23 390
Övrig intern förvaltning		
Löner till anställda	0	14 295
Styrelsen		
Styrelsearvode	137 500	128 500
Utbildning	4 600	0
	142 100	128 500
Totalt personalkostnader	163 932	166 185

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	680 581	680 972
Inventarier, maskiner och installationer	17 563	54 559
	698 144	735 531
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	698 144	735 531

Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	72 392 067	72 392 067
Summa:	72 392 067	72 392 067



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	85 121 567	85 121 567
Mark	3 184 300	3 184 300
Markanläggningar	19 000	19 000
Utgående anskaffningsvärden	88 324 867	88 324 867
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 11 448 704	- 10 767 732
Markanläggningar	- 19 000	- 19 000
Årets avskrivning på byggnader	- 680 581	- 680 972
Utgående avskrivningar	-12 148 285	-11 467 704
Akkumulerade nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	- 20 414 463	- 20 414 463
Utgående nedskrivningar	-20 414 463	-20 414 463
Utgående redovisat värde	55 762 119	56 442 700
<i>Varav</i>		
Byggnader	52 577 819	53 258 400
Mark	3 184 300	3 184 300
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark	20 200 000	20 200 000
	74 200 000	74 200 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	878 205	878 205
Årets anskaffningar	19 650	0
Utgående anskaffningsvärden	897 855	878 205
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 862 330	- 807 771
Årets avskrivningar	- 17 563	- 54 559
Utgående avskrivningar	- 879 893	- 862 330
Utgående redovisat värde	17 962	15 875
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	82 924	47 556
Summa	82 924	47 556
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	642 899	202 677
Transaktionskonto SEB	0	84 236
Transaktionskonto SEB	0	2 161
Placeringskonto SBAB	10 099	1 030 790
Summa	652 999	1 319 864



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SBAB	2025-11-12	3,46 %	9 698 061	9 698 061
SBAB	2026-05-19	3,88 %	9 596 599	9 596 599
SBAB	2025-02-14	3,48 %	6 618 536	6 818 536
SBAB	2025-01-14	4,15 %	8 421 599	8 421 599
SBAB			0	750 000
Summa skulder till kreditinstitut			34 334 795	35 284 795

Not 14. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	24 738 196	17 266 597
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 596 599	18 018 198
Summa	34 334 795	35 284 795

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	103 636	117 896
Förutbetalda intäkter	371 089	202 659
Upplupna revisionsarvoden	19 500	0
Upplupna kostnader	67 971	0
Summa	562 196	320 555



Underskrifter

Rönninge enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Margareta Lagrelius
Ordförande

Alexander Lindman
Ledamot

Anne-Marie Eklöf
Ledamot

Robert Pettersson
Ledamot

Ingrid Agarwal
Ledamot

Marie Eckefjärd
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

MT Revision
Resul Hamurcu
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 10:13

SENT BY OWNER:

Dalenda Houfani · 30.04.2025 13:06

DOCUMENT ID:

r1_8EFJxxx

ENVELOPE ID:

ByMP8NKJxeg-r1_8EFJxxx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Hasseln 21.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ANNE-MARIE EKLÖF ammis5211@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 13:28 30.04.2025 13:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/11/13) IP: 90.129.203.31
ALEXANDER SVEN CHRISTIAN LIND MAN alex_lindman@hotmail.com	Signed Authenticated	01.05.2025 06:56 01.05.2025 06:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/01/31) IP: 90.129.200.34
MARIE KRISTINA ECKEFJÄRD meckefjard@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2025 07:23 01.05.2025 07:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/06/22) IP: 217.213.88.234
Ingrid Viola Agarwal ingrid.agarwal@telia.com	Signed Authenticated	01.05.2025 11:52 01.05.2025 11:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1941/01/20) IP: 188.150.188.204
MARGARETA LAGRELIUS lagreliusm1@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2025 11:52 30.04.2025 13:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/02/15) IP: 188.150.176.6
ERIK ROBERT PETTERSSON robert.pettersson.is@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2025 16:33 01.05.2025 16:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/12/29) IP: 188.150.183.55
RESUL HAMURCU resul.hamurcu@mtrevision.se	Signed Authenticated	02.05.2025 10:13 02.05.2025 09:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/10/29) IP: 31.208.99.66

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Bostadsrättsföreningen Hasseln 21

Org.nr: 716443-9221

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hasseln 21 i Salem, 716443-9221, med säte i Salem, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-05-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-19 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Margareta Lagrelius	2025
Ledamot	Alexander Lindman	2026
Ledamot	Anne-Marie Eklöf	2026
Ledamot	Robert Pettersson	2026
Ledamot	Ingrid Agarwal	2025
Ledamot	Marie Eckefjärd	2026
Suppleant	Krister Dahlgren	2025
Suppleant	Marcus Lindh	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Resul Hamurcu
	MT Revision

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Matts Ekman och Inger Stening (sammankallande).

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Salem Hasseln 12 i Salem kommun med därpå uppförda byggnad med 61 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adress Säbytorgsvägen 35-49.

Föreningen upplåter 61 lägenheter och 61 parkeringsplatser med hyresrätt en till varje bostadsrätt, samt 10 platser för gästparkering.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
6	19	12	24

Total tomtarea: 10 370 kvm

Total bostadsarea: 4 754 kvm

Garagearea: 1800 kvm

Fastighetsinformation

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Internet / TV /telefoni	Tele2 Sverige
Städning	TIBS Städtjänst
Avfallshantering	SRV Återvinning
Elavtal	Nordic Green Energy/Vattenfall
Fjärrvärme	Södertörns Fjärrvärme
Vatten	Salems Kommun
Serviceavtal hissar	ALT Hiss Stockholm
Snöröjning	Ingerstad Transport & Markvård
Avloppsspolning	Röranalys
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	NOHA Sweden
Garagestädning	Södertälje Industriservice
Solpaneler, laddplatser	NewEl (garantier)
Porttelefon	Telavox

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 28 830 kr (83 222 kr 2023) och planerat underhåll för 430 350 kr (1 181 192kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-04-03 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 49 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 413 350 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 297kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat byte av termostater och radiatorventiler, lagning/underhåll av golvbeläggning i garaget, OVK samt eventuellt byte av fläktar efter besiktning, översyn av tak, hänggrännor och stuprör.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-04-29, styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Administration, Förvaltning och personal

Från den 1 januari 2024 sköts föreningens ekonomiska förvaltning av Bredablick AB. I likhet med tidigare år styrelsen ansvarat för föreningens lån. Den tekniska förvaltningen och trädgårdsarbetet har skötts av föreningens underhålls- och trädgårdsgrupper.

Åtgärd	År	Kommentar
Passersystem	2024	Nytt passersystem Axema Vaka från Mysec Sweden AB
Brandsäkerhet	2023	26 brandsläckare utbytta
Hissar	2022	Modernisering, handikappanpass av samtliga hissar
Övervakningssystem i garaget	2022	Kameror och dator
Utebelysning gångväg gården	2022	LEDarmaturer i samtliga lyktstolpar
Stamspolning	2022	Samtliga 61 lägenheter
Solpaneler	2021	75 st paneler monterade på garagetaket
Laddplatser för elfordon	2021	6 st placerade i carporten
Batteribackup motordrivning carport	2020	Jalusiportar
OVK besiktning och radonmätning	2020	Samtliga 61 lägenheter
Energideklaration gäller hela Hasseln 21	2019	Godkänd besiktning, åtgärdsförslag för lägre energiförbrukning i allmänna utrymmen



Planerade större underhållsarbeten 2025 - 2029

2025

Byte av termostater och radiatorventiler i samtliga 61 lägenheter
Underhåll/lagning av golvbeläggningen i garaget.

2026

OVK, Obligatorisk ventilationskontroll
Diverse målningsarbeten Fortsatt arbete med ekologisk inriktning i trädgården

2027

Eventuellt byte av fläktar efter OVK besiktning
Översyn av taken
Spolning avloppsstammar
Målning runt dörrar i entréer

2028

Översyn av hängrännor/stuprör Inoljning och målning av möbler och andra trädetaljer i trädgården

2029

Energideklaration
Ev slamsugning av brunnar

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 5 överlåtelse).
Inga beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 86 medlemmar.
8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 84 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan äga i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 15 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	3 856	3 528	3 313	3 313
Resultat efter finansiella poster, tkr	-555	-952	-919	92
Förändring av underhållsfond	106	-1 277		
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-842	-661	-177	92
Sparande kr/kvm	90	107	272	14
Soliditet, %	38	38	38	40
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	746	690	696	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	88	89	0
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	746	690	652	652
Driftkostnad kr/kvm	236	208	198	
Energikostnad kr/kvm	142	174	161	
Ränta kr/kvm	209	205	60	
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	216	34	34	34
Lån, kr /kvm	5 239	5 384		
Skuldsättning kr/kvm	7 222	7 422	7 580	7 433
Räntekänslighet (%)	9.7	10.8	11.6	
Snittränta, (%)	3.9	3.82		

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	13 700 000	4 350 109	4 907 207	- 951 770
Disposition enligt föreningsstämma			-951 770	951 770
Avsättning 2023		222 600	-222 600	
Ianspråkstagande 2023		-1 100 000	1 100 000	
Avsättning till underhållsfond		1 413 350	-1 413 350	
Ianspråkstagande av underhållsfond		-430 350	430 350	
Årets resultat				-557 257
Vid årets slut	13 700 000	4 455 709	3 849 837	- 557 257

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 955 436
Avsättning 2023	- 222 600
Ianspråkstagande 2023	1 100 000
Årets resultat före fondändring	- 557 257
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 413 350
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	430 350
Summa över/underskott	3 292 579

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	3 292 579
Totalt	3 292 579

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

3 805 388

3 540 075

Övriga rörelseintäkter

3

51 030

476 474

Summa rörelseintäkter

3 856 418

4 016 549

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 005 575

-2 624 987

Övriga kostnader

5

-178 602

-122 118

Personalkostnader

6

-163 932

-166 185

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-698 144

-735 531

Summa rörelsekostnader

-3 046 253

-3 648 821

RÖRELSERESULTAT

810 165

367 728

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

4 769

27 314

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 372 190

-1 346 813

Summa finansiella poster

-1 367 421

-1 319 499

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-557 256

-951 771

RESULTAT FÖRE SKATT

-557 256

-951 771

ÅRETS RESULTAT

-557 256

-951 771



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	55 762 119	56 442 700
Inventarier, maskiner och installationer	10	17 962	15 875
Summa materiella anläggningstillgångar		55 780 081	56 458 575
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 780 081	56 458 575
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3	0
Övriga fordringar		1 015	119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	82 924	47 556
Summa kortfristiga fordringar		83 942	47 675
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	652 999	1 319 864
Summa kassa och bank		652 999	1 319 864
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		736 941	1 367 539
SUMMA TILLGÅNGAR		56 517 022	57 826 114



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 700 000	13 700 000
Underhållsfond		4 455 709	4 350 109
Summa bundet eget kapital		18 155 709	18 050 109
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 849 836	4 907 207
Årets resultat		-557 257	-951 770
Summa fritt eget kapital		3 292 579	3 955 437
SUMMA EGET KAPITAL		21 448 288	22 005 546
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	9 596 599	18 018 198
Summa långfristiga skulder		9 596 599	18 018 198
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		9 596 599	18 018 198
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14	24 738 196	17 266 597
Förskott från kunder		0	37 200
Leverantörsskulder		165 165	137 153
Skatteskulder		6 007	9 293
Övriga skulder		571	31 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	562 196	320 554
Summa kortfristiga skulder		25 472 135	17 802 370
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		25 472 135	17 802 370
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 517 022	57 826 114



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	810 164	367 728
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	698 144	735 531
Summa	1 508 308	1 103 259
Erhållen ränta	4 769	27 314
Erlagd ränta	-1 372 190	-1 346 813
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	140 887	-216 239
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-36 267	24 079
Ökning av rörelseskulder	198 164	-29 125
Kassaflöde från den löpande verksamheten	302 784	-221 285
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv /försäljning av materiella anläggningstillgångar	-19 650	2 173
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 650	2 173
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	-950 000	-750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-950 000	-750 000
Årets kassaflöde	-666 866	-969 112
Likvida medel vid årets början	1 319 864	2 288 976
Likvida medel vid årets slut	652 999	1 319 864



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	125
Markanläggningar	20
Inventarier, maskiner och installationer	5-10

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2024

2023

3 548 220

3 281 475

Hysesintäkter

Hyror p-platser/garage

221 405

222 600

Övriga objekt

35 763

36 000

257 168

258 600

Totalt årsavgifter och hyror

3 805 388

3 540 075



Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Vatten och energi	3 000	0
El	1 125	0
Överlåtelseavgifter	7 165	3 800
Övriga intäkter	39 740	472 674
	51 030	476 474
Totalt övriga rörelseintäkter	51 030	476 474

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 35 400 kr i form av byte av fjärrkontroller

Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	130 665	111 172
Uppvärmning	573 238	526 918
Vatten och avlopp	225 073	190 691
Avfallshantering	114 977	89 543
Teknisk förvaltning	50 952	96 463
Besiktningsskostnader	7 620	0
Systematiskt brandskyddsarbete	9 509	0
Snöröjning	42 000	42 000
Övriga utgifter för köpta tjänster	94 268	25 831
Bredband	96 576	0
Kabel-TV	21 928	112 682
Försäkringar	75 515	67 377
Förbrukningsmaterial	4 645	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	99 430	97 896
	1 546 396	1 360 573
Reparationer		
Huskropp	0	25 209
Hiss	975	34 717
P-platser/garage	2 475	0
Markytor	2 951	0
Vattenskador	10 036	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	23 295
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 896	0
VA & sanitet, installationer	1 997	0
Ventilation, installationer	5 500	0
	28 830	83 222
Planerat underhåll		
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	415 176	0
Markytor	8 924	0
Övrigt	0	1 181 192
Tele/TV/porttelefon, installationer	6 250	0
	430 350	1 181 192
Totalt fastighetskostnader	2 005 575	2 624 987



Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Kostnader för transportmedel	295	0
Förvaltningskostnader	126 285	55 000
Revision	23 250	18 750
Tele och post	1 759	3 462
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	11 354	7 399
Kontorsmateriel och trycksaker	1 353	0
Bankkostnader	676	5 203
IT-tjänster	6 059	2 230
Övriga externa kostnader	7 571	30 074
Totalt övriga kostnader	178 602	122 118

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Övriga personalkostnader		
Lagstadgade sociala avgifter	21 832	23 390
Övrig intern förvaltning		
Löner till anställda	0	14 295
Styrelsen		
Styrelsearvode	137 500	128 500
Utbildning	4 600	0
	142 100	128 500
Totalt personalkostnader	163 932	166 185

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	680 581	680 972
Inventarier, maskiner och installationer	17 563	54 559
	698 144	735 531
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	698 144	735 531

Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	72 392 067	72 392 067
Summa:	72 392 067	72 392 067



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	85 121 567	85 121 567
Mark	3 184 300	3 184 300
Markanläggningar	19 000	19 000
Utgående anskaffningsvärden	88 324 867	88 324 867
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 11 448 704	- 10 767 732
Markanläggningar	- 19 000	- 19 000
Årets avskrivning på byggnader	- 680 581	- 680 972
Utgående avskrivningar	-12 148 285	-11 467 704
Akkumulerade nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	- 20 414 463	- 20 414 463
Utgående nedskrivningar	-20 414 463	-20 414 463
Utgående redovisat värde	55 762 119	56 442 700
<i>Varav</i>		
Byggnader	52 577 819	53 258 400
Mark	3 184 300	3 184 300
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark	20 200 000	20 200 000
	74 200 000	74 200 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	878 205	878 205
Årets anskaffningar	19 650	0
Utgående anskaffningsvärden	897 855	878 205
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 862 330	- 807 771
Årets avskrivningar	- 17 563	- 54 559
Utgående avskrivningar	- 879 893	- 862 330
Utgående redovisat värde	17 962	15 875
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	82 924	47 556
Summa	82 924	47 556
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	642 899	202 677
Transaktionskonto SEB	0	84 236
Transaktionskonto SEB	0	2 161
Placeringskonto SBAB	10 099	1 030 790
Summa	652 999	1 319 864



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SBAB	2025-11-12	3,46 %	9 698 061	9 698 061
SBAB	2026-05-19	3,88 %	9 596 599	9 596 599
SBAB	2025-02-14	3,48 %	6 618 536	6 818 536
SBAB	2025-01-14	4,15 %	8 421 599	8 421 599
SBAB			0	750 000
Summa skulder till kreditinstitut			34 334 795	35 284 795

Not 14. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	24 738 196	17 266 597
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 596 599	18 018 198
Summa	34 334 795	35 284 795

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	103 636	117 896
Förutbetalda intäkter	371 089	202 659
Upplupna revisionsarvoden	19 500	0
Upplupna kostnader	67 971	0
Summa	562 196	320 555



Underskrifter

Rönninge enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Margareta Lagrelius
Ordförande

Alexander Lindman
Ledamot

Anne-Marie Eklöf
Ledamot

Robert Pettersson
Ledamot

Ingrid Agarwal
Ledamot

Marie Eckefjärd
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

MT Revision
Resul Hamurcu
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 10:13

SENT BY OWNER:

Dalenda Houfani • 30.04.2025 13:06

DOCUMENT ID:

r1_8EFJxxx

ENVELOPE ID:

ByMP8NKJxeg-r1_8EFJxxx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Hasseln 21.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ANNE-MARIE EKLÖF	Signed	30.04.2025 13:28	eID	Swedish BankID (DOB: 1952/11/13)
	Authenticated	30.04.2025 13:27	Low	
ALEXANDER SVEN CHRISTIAN LIND MAN	Signed	01.05.2025 06:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/01/31)
	Authenticated	01.05.2025 06:55	Low	
MARIE KRISTINA ECKEFJÄRD	Signed	01.05.2025 07:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/06/22)
	Authenticated	01.05.2025 07:21	Low	
Ingrid Viola Agarwal	Signed	01.05.2025 11:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1941/01/20)
	Authenticated	01.05.2025 11:47	Low	
MARGARETA LAGRELIUS	Signed	01.05.2025 11:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1949/02/15)
	Authenticated	30.04.2025 13:35	Low	
ERIK ROBERT PETTERSSON	Signed	01.05.2025 16:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/12/29)
	Authenticated	01.05.2025 16:33	Low	
RESUL HAMURCU	Signed	02.05.2025 10:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/10/29)
	Authenticated	02.05.2025 09:42	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hasseln 21 i Salem

Org.nr 716443-9221

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hasseln 21 i Salem för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-04-04 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hasseln 21 i Salem för räkenskapsåret 2024 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 försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm , datering enligt signaturblad

Resul Hamurcu
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

RESUL HAMURCU

Auktoriserad revisor

Serienummer: ca3307649ce99a[...]34d7071c4896d

IP: 31.208.xxx.xxx

2025-05-02 08:14:15 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

