

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Hasseln

Org.nr. 769619-9046

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

Bostadsrättsföreningen Hasseln

Org.nr. 769619-9046

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

BRF Hasseln bildades 2009. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2012-11-19.

Föreningen utgörs av fastigheterna Kalmar Hasseln 8 med adress Frejagatan 8 A-C, Kalmar Hasseln 9 med adress Vegagatan 4 A-D samt Kalmar Hasseln 10 med adresser Vegagatan 2 A-B samt Stensövägen 5 A-B. Fastigheterna innehåller 72 bostäder, varav 62 bostadsrätter och 10 hyresrätter. Utöver detta innehåller fastigheten även 3 lokaler. Sammanlagd yta är 4 523 m² lägenhetsyta och 224 m² lokalyta. Fastigheten uppvärms med fjärrvärme. Fastigheten Hasseln 9 uppfördes ursprungligen 1942, fastigheterna Hasseln 8 och 10 uppfördes ursprungligen 1948.

Byggnaderna har under åren genomgått löpande underhåll. Det nuvarande skicket får anses vara bra. Fastigheten har besiktigats byggnadstekniskt 2009-03-19 avseende det övergripande skicket. Kostnadsfört underhåll under 2018 uppgår till totalt 275 tkr (föregående år 645 tkr).

Aktuella räntebindingstider framgår av not 8 i tilläggsupplysningarna.

Styrelsen har under 2018 utgjorts av följande personer:

Martin Holm	Ordförande
Heléne Linde	
Britt Tingström	
Carl Hildén	
Thomas Isaksson	
Hampus Andersson	

Revisor

Håkan Sporrong	Auktoriserad Revisor Far
----------------	--------------------------

Bostadsrättsföreningens säte är Kalmar.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter, hyror mm	3 530 450	3 474 175	3 412 028	3 354 727
Resultat efter finansiella poster	-370 247	-672 896	-228 752	-489 770
Soliditet (%)	48,30	47,85	48,28	45,38
Balansomslutning	75 732 911	77 215 705	77 931 476	77 312 533

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsföreningen Hasseln

Org.nr. 769619-9046

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Dispositions fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	38 770 024	7 756 202	1 085 043	300 000	-10 956 481
Upplösning av upplåtelseavgifter	0	-7 756 202	0	0	7 756 202
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			150 156		-150 156
Årets resultat					-370 247
Belopp vid årets utgång	38 770 024	0	1 235 199	300 000	-3 720 682

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

-3 350 435

Årets resultat

-370 247

-3 720 682

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond

170 391

Balanseras i ny räkning

-3 891 073

-3 720 682

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter, hyror mm	2	3 530 450	3 474 175
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>3 530 450</u>	<u>3 474 175</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	5	-2 083 167	-2 362 874
Personalkostnader	3, 4	-215 718	-176 029
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-666 606	-660 633
Summa rörelsekostnader		<u>-2 965 491</u>	<u>-3 199 536</u>
Rörelseresultat		564 959	274 639
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-935 206	-947 535
Summa finansiella poster		<u>-935 206</u>	<u>-947 535</u>
Resultat efter finansiella poster		-370 247	-672 896
Resultat före skatt		-370 247	-672 896
Årets resultat		<u>-370 247</u>	<u>-672 896</u>

Bostadsrättsföreningen Hasseln

Org.nr. 769619-9046

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

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

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

Övriga fordringar

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

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

Not

2018-12-31**2017-12-31**

6

73 801 508

74 171 181

7

0

0

73 801 508

74 171 181

73 801 508

74 171 181

1 855

1 804

1 855

1 804

1 929 548

3 042 720

1 929 548

3 042 720

1 931 403

3 044 524

75 732 911**77 215 705**

Bostadsrättsföreningen Hasseln

Org.nr. 769619-9046

BALANSRÄKNING

Not

2018-12-31

2017-12-31

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

Medlemsinsatser	38 770 024	38 770 024
Upplåtelseavgifter	0	7 756 202
Dispositionsfond	300 000	300 000
Fond för yttre underhåll	1 235 199	1 085 043
Summa bundet eget kapital	40 305 223	47 911 269

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-3 350 435	-10 283 585
Årets resultat	-370 247	-672 896
Summa fritt eget kapital	-3 720 682	-10 956 481

Summa eget kapital

	36 584 541	36 954 788
--	------------	------------

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut	38 358 159	39 358 159
Summa långfristiga skulder	38 358 159	39 358 159

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	219 969	258 717
Skatteskulder	218 884	213 916
Övriga skulder	43 573	42 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	307 785	387 516
Summa kortfristiga skulder	790 211	902 758

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

75 732 911

77 215 705

Bostadsrättsföreningen Hasseln

Org.nr. 769619-9046

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	15-100
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter bostäder	643 261	668 708
Hysesintäkter lokaler	228 106	230 100
Hysesintäkter garage/p-plats	64 093	62 888
Årsavgifter	2 594 990	2 512 479
	<hr/> 3 530 450	<hr/> 3 474 175

Not 3 Medelantal anställda	2018	2017
----------------------------	------	------

Medelantal anställda

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

Medelantal anställda har varit	1,00	0,00
--------------------------------	------	------

Not 4 Personal	2018	2017
----------------	------	------

Löner, ersättningar m.m.

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

Styrelsen:		
Styrelsearvode	136 464	134 396
	<hr/> 136 464	<hr/> 134 396
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	30 000	1 750
	<hr/> 30 000	<hr/> 1 750
Sociala kostnader	49 254	39 883
Summa styrelse och övriga	<hr/> 215 718	<hr/> 176 029

Bostadsrättsföreningen Hasseln

Org.nr. 769619-9046

NOTER

Not 5 Övriga externa kostnader	2018	2017
Materialinköp	127 139	58 623
Fastighetsskötsel & snöröjning	242 114	266 336
Reparationer & underhåll	275 360	644 583
El, värme, sophantering, vatten & avlopp	1 057 914	1 024 305
Försäkring	55 699	58 408
Fastighetsskatt	110 234	108 650
Övriga förvaltningskostnader	214 707	201 969
	<u>2 083 167</u>	<u>2 362 874</u>

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 626 760	26 626 760
Inköp	296 933	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>26 923 693</u>	<u>26 626 760</u>
Ingående avskrivningar	-2 084 334	-1 809 404
Årets avskrivningar	<u>-280 903</u>	<u>-274 930</u>
Utgående avskrivningar	-2 365 237	-2 084 334
Ingående uppskrivningar	49 628 755	50 014 458
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	<u>-385 703</u>	<u>-385 703</u>
Utgående uppskrivningar	<u>49 243 052</u>	<u>49 628 755</u>
Redovisat värde	<u>73 801 508</u>	<u>74 171 181</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	20 164 000	20 164 000
Byggnader	<u>36 633 000</u>	<u>36 633 000</u>
	<u>56 797 000</u>	<u>56 797 000</u>

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 15-100 år för byggnader respektive 20 år för markanläggningar.

Hänsyn till latent skatteskuld har ej tagits i samband med gjord uppskrivning då föreningen förutsätts ej ha för avsikt att avyttra fastigheterna.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>19 904</u>	<u>19 904</u>
Utgående anskaffningsvärden	19 904	19 904
Ingående avskrivningar	<u>-19 904</u>	<u>-19 904</u>
Utgående avskrivningar	-19 904	-19 904

Bostadsrättsföreningen Hasseln

Org.nr. 769619-9046

NOTER

Not 8	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31	
	Förfaller senare än 5 år	38 358 159	39 358 159	
	Räntebindning och amortering			
	Kreditgivare	Skuld	Ränta	Räntebindning t o m
	Swedbank	6 697 457	1,27 %	Rörlig
	Swedbank	10 290 936	1,82 %	2019-12-20
	Swedbank	11 019 766	1,92 %	2023-10-25
	Swedbank	10 350 000	2,77 %	2020-08-25

Under 2018 har föreningen amorterat 1 000 000 kr.

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000

Not 10 Definition av nyckeltal

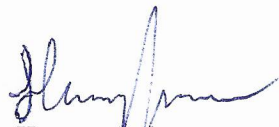
Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kalmar 2019-04-26



Martin Holm



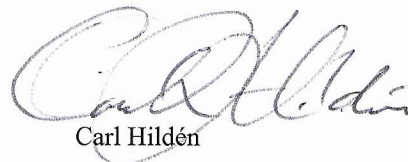
Hampus Andersson




Heléne Linde



Britt Tingström



Carl Hildén



Thomas Isaksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2019



Håkan Sporröng
Auktoriserad revisor Far



Sporrong & Eriksson

REVISIONSBYRÅ AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hasseln
Org.nr. 769619-9046

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hasseln för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

14



Sporrøng & Eriksson

REVISIONSBYRÅ AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hasseln för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Övriga Uttalanden

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

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

Kalmar den 26 april 2019

Håkan Sporrøng

Auktoriserad revisor Far