



Årsredovisning för
BRF Hasseln 21 i Salem

716443-9221

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Innehållförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultatdisposition	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Tilläggsupplysning	9-11
Underskrifter	12

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF HASSELN 21 I SALEM

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hasseln 21 i Salem, med säte i Salem, får härmed avge årsredovisning för år 2019.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-10-10 och de nu gällande stadgarna som baserats på senaste lagstiftning fastställdes på extra föreningsstämma 2017-10-29.

Medlemmar

Antalet medlemmar vid årets början var 90. Under året har 4 medlemmar lämnat föreningen medan 2 nya medlemmar tillkommit. 2019-12-31 hade föreningen 88 medlemmar.

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 61 stycken.

Tre lägenheter har överlåtits under året.

En lägenhet var uthyrd i andra hand vid årsskiftet.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Fakta om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Salem 25:1 i Salems kommun.

Fastigheten bebyggdes 1992 - 1993 och består av fyra bostadshus. Två hus med fyra våningar och två hus med två våningar.

Lägenhetsfördelning enligt den ekonomiska planen:

<u>1 rok</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>
6	19	12	24

Fastigheten har 61 parkeringsplatser, en till varje bostadsrätt, samt 10 platser för gästparkering.

Taxerings- och brandförsäkringsvärden

Taxeringsvärdet uppgår till 57.400.000 varav markvärde 15.400.000 och byggnadsvärde 42.000.000.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret Stockholm.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Bostadsrättstillägget har utgått och ska fortsatt inkluderas i lägenhetsinnehavarens hemförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Åtgärd	År	Kommentar
Energideklaration gäller hela Hasseln 21	2019	Godkänd besiktning. Åtgärdsförslag för lägre energiförbrukning i allmänna utrymmen
Balkongdörrar lika tidigare säkerhetspaket	2019	16 st utbytta. Alla lägenheter har nu nya säkerhetsklassade balkong/altandörrar
Garagegolv under port 49	2019	Renovering av betonggolv och ny hållfast ytbeläggning
Husgrund, port 43-49 norrsida	2019	Byte till nya Mineritskivor
Balkongdörrar lika tidigare	2018	10 st utbytta
Samtliga 4 hissar, rejäl översyn	2018	Utbyte av slitna detaljer och packningar. Smörjning
Balkongdörrar med hög säkerhet/energivärde	2017	De 20 sämsta dörrarna är utbytta
Säkrare postboxar. Målning av väggar	2017	Samtliga entréplan
Stamspolning av spillvattenledningar	2017	Avlopp i lgh, garage, biltvätt och tvättstugor
Byte till nya säkerhetsklassade lekredskap	2017	Avsedd för gårdens lekplats
Ny stationär familjepåls med fast kolgrill	2017	Fast bord och sittbänkar
Energisnåla torkskåp, tvättstugor port 41-49	2016	Alla torkskåp är nu bytta
Nya altandörrar, säkerhetspaket	2016	Samtliga femton marklägenheter
Fönstermålning mot Säbytorgsvägen	2016	Alla fönster inklusive fönsterbleck
Grovtvättstugan - utbyte av alla maskiner	2015	Energisnåla med värmeåtervinning
Tvättstugor/torkskåp, på hissplanet	2015	Byte av de fem mest slitna
Nya fjärrkontroller	2015	Garageporten

Administration, förvaltning och personal

Pegasus Redovisning AB har skött föreningens ekonomiska förvaltning. Betalningsrutiner, lån, underhållsplan samt lägenhetsregister har föreningens kassör ansvarat för. Vissa arbetsuppgifter har dessutom utförts mot ersättning av en medlem i föreningen. Föreningen har haft en skolungdom timanställd för gräsklippning sommartid. Liksom tidigare år har den tekniska förvaltningen och trädgårdsarbetet skötts av föreningens underhålls- och trädgårdsgrupper.

Avtal

Fjärrvärme	Södertörns fjärrvärme
Vatten	Salems kommun
Brandsläckare tillsyn	Brand & Industriskydd
Elleverantörer	Nordic Green Energy/Vattenfall
Hissar besiktning	Inspecta
Hissar underhåll	Hissgruppen AB
Trappstädning	TIBS städtjänst AB
Garagestädning	Södertälje industriservice AB
Avloppsspolning	Röranalys AB
Sophämtning	SRV återvinning AB
Snöröjning	Ingerstad Transport & Markvård AB
Internet/tv/telefoni	Com Hem
Telefon/larm	Telia / AVARN Security
Bokföring/Redovisning	Pegasus Redovisning AB
Post-& Fakturaregistrering	Brolin Bouppteckning & Redovisning

Styrelseledamöter och revisorer

Styrelsen och revisorer har efter ordinarie föreningsstämma den 2019-05-21 och påföljande styrelsekonstituering följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Margareta Lagrelius	ordförande
Matts Ekman	kassör
Jan Alestedt	
Jan Berglind	
Alexander Lindman	
Katarina Skarin	

Styrelsesuppleanter

Ingrid Agarwal
Thomas Rostock
Marie Eckefjärd

Vid kommande ordinarie stämma löper mandatperioden ut för Matts Ekman, Katarina Skarin, Jan Alestedt, Alexander Lindman, Ingrid Agarwal, Thomas Rostock och Marie Eckefjärd.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden, det konstituerande inräknat.

Revisor:

Håkan Werell (aukt rev) Werells Revisionsbyrå AB

Valberedning:

Inger Stening sammankallande
Kent Åhs

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Energideklaration med genomgång av garage med ingångsslussar, panncentral, entréhallar och hissplan, tvättstugor, vindsisolering mm.

Helrenovering av garagegolvet nedre sektion. Bilning av trasigt betonggolv. Ny golvbeläggning i hållbart material.

Nya inbrottsäkra balkongdörrar till 16 st lägenheter. Därmed är alla 61 lägenheter försedda med nya täta dörrar.

Byte av trasiga Mineritskivor utefter husgrund på hus A och B mot Säbytorgsvägen.

Förberedelse för OVK-besiktning 2020 genom att alla lägenheter ombedes rengöra köksfläkt, takventiler i badrum samt rengöring / filterbyte av rummens inluftsventiler.

Systematiskt brandskyddsarbete. Rondsyn av utrymningsvägar. Årlig kontroll av brandsläckare.

Årlig kontroll av batteribackup för garageläsare och nödbelysning.

Upprensning av tomtgräns och slyröjning av mark mot grannfastigheterna.

Enl. nya Dataskyddsförordningen, GDPR, har det gjorts en grundlig översyn av föreningens system och register.

Planerade större underhållsarbeten 2020.

Utfyllnad av mark efter byte av täckskivor
 Renovering av garagetak alt. förberedelser för installation av solceller.
 Iordningsställande av föreningens mark nedanför hus 3.
 Fällning av flaggstång, byte av kula, lina och rejäl rengöring.
 Försörjningsenhet till carportarnas jalusimotorer vid elavbrott.
 Uppfräschning av entréer, hissplan, tvättstugor.
 OVK-besiktning.

För åren 2021 - 25 upptar planen:

Helrenovering av vardera hiss port 43-49 åren 2021-24
 Förberedelse för installation av solceller på garagetak.
 Fortsatt iordningsställande av mark nedanför hus 3.

Avloppsledningar och stambyten

Renspolning av alla avloppsledningar vart 6:e år.
 Med regelbunden kontroll av rörens kondition beräknas stambyte utföras efter år 2035.

Övrig information

Uppdatering av lägenhetspärmen sker löpande.
 Löpande information sker på hemsidan via "Hasselbladet" ca 6 ggr/år. Medlemmar utan dator erhåller papperskopior.
 Information även via en ny app "Boappa" gällande enbart föreningens medlemmar.

Föreningens hemsida www.hasseln21.se**Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Månadsavgiften för året har tack vare den goda ränteutvecklingen hållits oförändrad och beslut har tagits att avgiften ligger fast även 2020. Amortering av föreningens lån har kunnat göras med 800 000 kronor och den genomsnittliga låneräntan har varit ca 1,23%.
 Sker inga större räntehöjningar eller oväntade kostnader är prognosen för månadsavgiften att vara oförändrad till år 2021.

Flerårsöversikt/nyckeltal

Den totala lägenhetsytan (bostadsyta) uppgår till 4.754 kvadratmeter (m2).
 Ytor för garage, inkl. carport, soprum och förråd uppgår till 1.800 kvadratmeter (m2).
 Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 6.554 kvadratmeter (m2).
 Fastighetens markarea uppgår till 10 370 kvadratmeter (m2).

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter och hyresintäkter	3.312.355	3.317.293	3.317.930	3.477.444
Resultat efter finansiella poster	-21.007	179.777	-119.491	-32.864
Soliditet	39%	38%	37%	37%
Årsavgift/m2 bostadsyta	652	652	652	686
Lån/m2 bostadsyta	7.769	7.937	8.105	8.274
Räntekostnad/m2 bostadsyta	96	141	141	146
Värmekostnad/m2 totalyta	65	69	70	72

Förändringar i eget kapital	Inbetalda <u>insatser</u>	Fond för <u>yttre underhåll</u>	Fritt eget <u>kapital</u>
Ingående belopp	13.700.000	4.887.809	4.869.766
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond		172.200	-172.200
Årets resultat	<u>==</u>	<u>==</u>	<u>-21.007</u>
Utgående belopp	13.700.000	5.060.009	4.676.559

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond görs med ett belopp som motsvarar 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

från föregående år balanserat resultat	4.869.766
årets resultat	-21.007
avgår, stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	<u>-172.200</u>
Totalt	4.676.559

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

överföres i ny räkning	4.676.559
------------------------	------------------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med därtill hörande tilläggsupplysningar och noter.

RESULTATRÄKNING	2019-01-01	2018-01-01
	<u>-2019-12-31</u>	<u>-2018-12-31</u>
<u>Rörelseintäkter</u>		
Årsavgifter och hyresintäkter, not 1	3.312.355	3.317.293
<u>Rörelsekostnader</u>		
Drift och underhåll, not 2	-1.889.509	-1.521.914
Övriga externa kostnader, not 3	-145.896	-157.289
Personalkostnader, not 4	-102.067	-97.347
Avskrivningar av anläggningstillgångar, not 5 och 6	<u>-742.319</u>	<u>-742.319</u>
Summa rörelsekostnader	<u>-2.879.791</u>	<u>-2.518.869</u>
RÖRELSERESULTAT	432.564	798.424
<u>Finansiella poster</u>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3.567	4.045
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-457.138</u>	<u>-622.692</u>
Summa finansiella poster	<u>-453.571</u>	<u>-618.647</u>
ÅRETS RESULTAT	-21.007	179.777

BALANSRÄKNING	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader och mark, not 5	59.166.588	59.847.560
Maskiner och andra tekniska anläggningar, not 6	<u>254.475</u>	<u>315.821</u>
Summa materiella anläggningstillgångar	59.421.063	60.163.381
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Andra långfristiga fordringar, not 7	<u>60.729</u>	<u>78.419</u>
Summa anläggningstillgångar	59.481.792	60.241.800
Omsättningstillgångar		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Övriga fordringar	29	31
Förutbetalda kostnader, not 8	<u>62.813</u>	<u>61.709</u>
Summa kortfristiga fordringar	62.842	61.740
Kassa och bank, not 11	<u>1.238.453</u>	<u>1.294.966</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>1.301.295</u>	<u>1.356.706</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	60.783.087	61.598.506

BALANSRÄKNING FORTS.

EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Eget kapital		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Medlemsinsatser	13.700.000	13.700.000
Fond för yttre underhåll	<u>5.060.009</u>	<u>4.887.809</u>
Summa bundet eget kapital	18.760.009	18.587.809
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat	4.697.566	4.689.989
Årets resultat	<u>-21.007</u>	<u>179.777</u>
Summa fritt eget kapital	<u>4.676.559</u>	<u>4.869.766</u>
Summa eget kapital	23.436.568	23.457.575
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut, not 9	36.934.795	37.734.795
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Leverantörsskulder	83.678	97.895
Skatteskulder	3.862	1.422
Övriga kortfristiga skulder	16.900	19.340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, not 10	<u>307.284</u>	<u>287.479</u>
Summa kortfristiga skulder	<u>411.724</u>	<u>406.136</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>60.783.087</u>	<u>61.598.506</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

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

<u>Följande avskrivningsprinciper har tillämpats</u>	<u>Antal år</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader	125	125
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	10
Markanläggning	20	20

Not 1 - Årsavgifter och hyresintäkter	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	3.099.280	3.099.293
Intäkter förråd	29.280	28.800
Parkering	182.735	183.000
Övriga intäkter	<u>1.060</u>	<u>6.200</u>
Summa	3.312.355	3.317.293

Not 2 - Drift och underhåll	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fjärrvärme	425.232	451.362
El	149.099	128.322
Sophämtning	74.060	70.598
Vatten	245.956	160.649
Fastighetsförsäkring	55.398	74.676
Kabel TV	99.840	93.115
Snöröjning	42.000	36.000
Hissunderhåll	22.143	41.126
Tvättstugor	11.411	23.066
Garagestädning	14.010	14.010
Entréer portar	9.926	1.370
Fastighetsunderhåll	18.984	30.535
Yttre underhåll/trädgård	25.171	18.233
Trappstädning	44.840	44.840
Fastighetskostnader enligt underhållsplan	551.442	229.288
Självförvaltning	16.000	20.300
Fastighetsavgift	<u>83.997</u>	<u>84.424</u>
Summa	1.889.509	1.521.914

Not 3 - Övriga externa kostnader	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Förbrukningsmateriel	12.277	14.719
Larmkostnader	6.919	6.531
Redovisningskostnader	70.000	70.000
Revisionsarvode	18.375	19.031
Övriga förvaltningskostnader	<u>38.325</u>	<u>47.008</u>
Summa	145.896	157.289

Not 4 - Personalkostnader	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Styrelsearvoden och andra arvoden	82.750	73.800
Löner och andra ersättningar	2.600	6.050
Sociala avgifter	<u>16.717</u>	<u>17.497</u>
Summa	102.067	97.347

Not 5 - Byggnader och mark

Av anskaffningsvärdet och av det bokförda värdet avser 3.184.300 kronor mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<u>Byggnad och mark</u>		
Ingående anskaffningsvärde	88.305.867	88.305.867
Årets anskaffningar	==	==
Utgående anskaffningsvärde	88.305.867	88.305.867
Ingående avskrivningar	-28.458.307	-27.777.335
Årets avskrivningar	<u>-680.972</u>	<u>-680.972</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-29.139.279</u>	<u>-28.458.307</u>
Bokfört värde	59.166.588	59.847.560
<u>Markanläggning</u>		
Ingående anskaffningsvärde	<u>19.000</u>	<u>19.000</u>
Utgående anskaffningsvärde	19.000	19.000
Ingående avskrivningar	-19.000	-19.000
Årets avskrivningar	==	==
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-19.000</u>	<u>-19.000</u>
Bokfört värde	0	0
Totalt bokfört värde	59.166.588	59.847.560

Not 6 - Maskiner och andra tekniska anläggningar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	878.205	878.205
Utrangering	--	--
Årets anskaffningar	==	==
Utgående anskaffningsvärde	878.205	878.205
Ingående avskrivningar	-562.384	-501.037
Utrangering	--	--
Årets avskrivningar	<u>-61.346</u>	<u>-61.347</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-623.730</u>	<u>-562.384</u>
Bokfört värde	254.475	315.821

Not 7 - Andra långfristiga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Anslutningslån Södertörns Fjärrvärme AB	60.729	78.419

Not 8 - Förutbetalda kostnader

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	37.292	36.751
Kabel TV	<u>25.521</u>	<u>24.958</u>
Summa	62.813	61.709

Not 9 - Skulder till kreditinstitut

	Kapitalskuld	Räntesats <u>2019-12-31</u>	Villkorsänd- ringsdag
SBAB 10 763 665	10.498.061	1,11%	2021-11-10
SBAB 10 763 711	10.996.599	1,03%	2020-11-10
SBAB 10 763 746	7.018.536	0,67%	2020-04-20
SBAB 10 763 916	<u>8.421.599</u>	1,31%	2020-03-20
Summa	36.934.795		

Not 10 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupen ränta SBAB	32.263	46.097
Förskottsbetalda avgifter	260.021	226.382
Upplupna boksluts-och revisionsarvoden	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
Summa	307.284	287.479

Not 11 - Kassa och bank	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Handkassa	254	3.781
SEB betalningskonto	154.124	257.397
SBAB sparkonto	<u>1.084.074</u>	<u>1.033.788</u>
Summa	1.238.452	1.294.966

Not 12 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<u>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</u>		
Fastighetsinteckningar som säkerhet för övriga skulder till kreditinstitut (36.934.795 kronor)	72.392.067	72.392.067

Rönninge den 6 april 2020

Margareta Lagrelius
Margareta Lagrelius
ordförande

Matts Ekman
Matts Ekman
kassör

Jan Berglind
Jan Berglind

Jan Alestedt
Jan Alestedt

Alexander Lindman
Alexander Lindman

Katarina Skarin
Katarina Skarin

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 april 2020

Håkan Werell
Håkan Werell
Auktoriserad revisor

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 år 2019.

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 2019 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver mina revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hasseln 21 i Salem för år 2019 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt 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.

Tumba den 6 april 2020

Håkan Werell

Auktoriserad revisor