



Årsredovisning för
BRF Hasseln 21 i Salem

716443-9221

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Innehållförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultatdisposition	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Örtilläggsupplysning	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 2018.

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 och är nu godkända av Bolagsverket.

Medlemmar

Antalet medlemmar vid årets början var 91. Under året har 2 medlemmar lämnat föreningen medan 1 ny medlem tillkommit. 2018-12-31 hade föreningen 90 medlemmar.

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 61 stycken.

En lägenhet 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 vår fastighet

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 är 45.200.000 varav byggnadsvärdet 34.000.000.

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
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
Nya säkrare postboxar. Målning av väggar	2017	Samtliga entréplan
Stampolning av spillvattenledningar	2017	Avlopp i lgh, garage, och biltvätt, tvättstugor
Byte till ny säkerhetsklassade lekredskap	2017	Avsedd för gårdens lekplats
Ny stationär familjeplats 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
Byte av undercentral	2014	Ansluten till fjärrvärme
Elektrolås med "tagg" läsare	2014	Samtliga garagedörrar

Administration, förvaltning och personal

Pegasus Redovisning AB har skött föreningens ekonomiska förvaltning. Kontering och betalningsrutiner samt lägenhetsregister har utförts av föreningens kassör. Vissa arbetsuppgifter har dock 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 fastighets- och trädgårdsgrupper.

Avtal

Fjärrvärme	Södertörns fjärrvärme
Vatten	Salems kommun
Brandsläckar tillsyn	Brand & Industriskydd
Elleverantörer	Nordic Green Energy/Vattenfall
Hissar besiktning	Inspecta
Hissar underhåll	Hissgruppen AB
Trappstädning	TIBS städtjänst AB
Garagestädning	Södertälje industriservice AB
Sophämtning	SRV återvinning AB
Snöskottning	Ingerstad Transport & Markvård AB
Internet/tv/telefoni	Comhem
Telefon/larm	Telia / AVARN Security

Styrelseledamöter och revisorer

Styrelsen och revisorer har efter ordinarie föreningsstämma den 2018-05-22 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
Linda Edlund

Vid kommande ordinarie stämma löper mandatperioden ut för Matts Ekman, Jan Berglind, Margareta Lagrelius, Ingrid Agarwal, Thomas Rostock, samt Linda Edlund

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

Revisor:

Håkan Werell (aukt rev) Werells Revisionsbyrå AB

Valberedning

Inger Stening sammankallade
Kentth Åhs

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Systematiskt brandskyddarbete.

Årlig kontroll av brandsläckare.

Årlig kontroll av batteri backup garageläsare och nödbelysning.

Planerade större underhållsarbeten

För 2019 upptar underhållsplanen följande:

Utbyte av de 16 sista balkongdörrarna med bättre säkerhet/enerivärde för lägenheter

Byte av slitna komponenter i hissarna.

Golvrenovering av garage mellan port 47-49.

Byte av mineritskivor på grunden mot Säbytorgsvägen 43-49.

Reservutrustning för öppning av garage/carport vid strömavbrott.

För åren 2020 - 24 upptar planen:

Reparation och målning av garage- och trädgårdsförrådstak.

Markuppfyllnad mot grunden mot Säbytorgsvägen 43-49.

Helrenovering av vardera en hiss åren 2021-24

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" 6 ggr/år. Medlemmar utan dator erhåller papperskopia.

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

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Månadsavgiften för året har tack vare den goda ränteutveckling hållits oförändrad och beslut har tagits att avgiften ligger fast även 2019.

Amortering av föreningens lån har kunnat göras med 800 000 kronor och den genomsnittliga låneräntan har varit ca 1,6%.

Sker inga större räntehöjningar eller oväntade kostnader är prognosen för månadsavgiften att ligga fast till år 2020.

Flerårsöversikt/nyckeltal

Den totala lägenhetsytan 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 10 370 kvadratmeter (m2)

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter och hyresintäkter	3.317.293	3.317.930	3.477.444	3.798.620
Resultat eft. finans. poster	179.777	-119.491	-32.864	425.386
Soliditet	38%	37%	37%	37%
Årsavgift/m2 bostadsyta	652	652	686	754
Lån/m2 bostadsyta	7.937	8.105	8.274	8.453
Räntekostnad/m2 bostadsyta	141	141	146	181
Elkostnad/m2 totalyta	19	18	18	18
Värmekostnad/m2 totalyta	69	70	72	67
Vattenkostnad/m2 totalyta	25	27	24	23

Förändringar i eget kapital	Inbetalda <u>insatser</u>	Fond för <u>yttre underhåll</u>	Fritt eget <u>kapital</u>
Ingående belopp	13.700.000	4.752.209	4.825.589
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond		135.600	-135.600
Årets resultat	=	=	<u>179.777</u>
Utgående belopp	13.700.000	4.887.809	4.869.766

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	4.825.589
årets resultat	179.777
avgår, stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	<u>-135.600</u>
Totalt	4.869.766

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

överföres i ny räkning	4.869.766
------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING	2018-01-01	2017-01-01
	<u>-2018-12-31</u>	<u>-2017-12-31</u>
<u>Rörelseintäkter</u>		
Årsavgifter och hyresintäkter, not 1	3.317.293	3.317.930
<u>Rörelsekostnader</u>		
Drift och underhåll, not 2	-1.521.914	-1.765.059
Övriga externa kostnader, not 3	-157.289	-154.015
Personalkostnader, not 4	-97.347	-107.091
Avskrivningar av anläggningstillgångar, not 5 och 6	<u>-742.319</u>	<u>-742.319</u>
Summa rörelsekostnader	<u>-2.518.869</u>	<u>-2.768.484</u>
RÖRELSERESULTAT	798.424	549.446
<u>Finansiella poster</u>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4.045	3.965
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-622.692</u>	<u>-672.902</u>
Summa finansiella poster	<u>-618.647</u>	<u>-668.937</u>
ÅRETS RESULTAT	179.777	-119.491

L

BALANSRÄKNING	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader och mark not 5	59.847.560	60.528.532
Maskiner och andra tekniska anläggningar, not 6	<u>315.821</u>	<u>377.168</u>
Summa materiella anläggningstillgångar	60.163.381	60.905.700
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Andra långfristiga fordringar, not 7	<u>78.419</u>	<u>95.267</u>
Summa anläggningstillgångar	60.241.800	61.000.967
Omsättningstillgångar		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Övriga fordringar	31	8.806
Förutbetalda kostnader, not 8	<u>61.709</u>	<u>77.901</u>
Summa kortfristiga fordringar	61.740	86.707
Kassa och bank, not 11	<u>1.294.966</u>	<u>1.235.389</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>1.356.706</u>	<u>1.322.096</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	61.598.506	62.323.063

BALANSRÄKNING FORTS.

EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Eget kapital		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Medlemsinsatser	13.700.000	13.700.000
Fond för yttre underhåll	<u>4.887.809</u>	<u>4.752.209</u>
Summa bundet eget kapital	18.587.809	18.452.209
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat	4.689.989	4.945.080
Årets resultat	<u>179.777</u>	<u>-119.491</u>
Summa fritt eget kapital	<u>4.869.766</u>	<u>4.825.589</u>
Summa eget kapital	23.457.575	23.277.798
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut, not 9	37.734.795	38.534.795
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Leverantörsskulder	97.895	180.576
Skatteskulder	1.422	--
Övriga kortfristiga skulder	19.340	22.127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, not 10	<u>287.479</u>	<u>307.767</u>
Summa kortfristiga skulder	<u>406.136</u>	<u>510.470</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	61.598.506	62.323.063

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 - Arsavgifter och hyresintäkter	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter	3.099.293	3.099.130
intäkter förråd	28.800	28.800
Parkering	183.000	183.000
Övriga intäkter	<u>6.200</u>	<u>7.000</u>
Summa	3.317.293	3.317.930

Not 2 - Drift och underhåll	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fjärrvärme	451.362	456.233
El	128.322	115.639
Sophämtning	70.598	59.039
Vatten	160.649	180.048
Fastighetsförsäkring	74.676	79.677
Kabel TV	93.115	86.048
Snöröjning	36.000	36.000
Hissunderhåll	41.126	48.765
Tvättstugor	23.066	18.297
Garagestädning	14.010	12.988
Entréer portar	1.370	--
Fastighetsunderhåll	30.535	46.668
Yttre underhåll/trädgård	18.233	31.385
Trappstädning	44.840	43.815
Fastighetskostnader, enstaka	229.288	451.459
Självförvaltning	20.300	21.650
Fastighetsavgift	<u>84.424</u>	<u>77.348</u>
Summa	1.521.914	1.765.059

Not 3 - Övriga externa kostnader	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Förbrukningsmateriel	14.719	8.112
Larmkostnader	6.531	15.056
Redovisningskostnader	70.000	52.500
Revisionsarvode	19.031	19.000
Övriga förvaltningskostnader	<u>47.008</u>	<u>59.347</u>
Summa	157.289	154.015

Not 4 - Personalkostnader	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Styrelseearvoden och andra arvoden	73.800	80.000
Löner och andra ersättningar	6.050	4.300
Sociala avgifter	17.497	17.451
Utbildning	--	<u>5.340</u>
Summa	97.347	107.091

Not 5 - Byggnader och mark

Av anskaffningsvärdet och av det bokförda värdet avser 3.184.300 kronor mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</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	-27.777.335	-27.096.363
Årets avskrivningar	<u>-680.972</u>	<u>-680.972</u>
Utgående ack. avskrivningar	<u>-28.458.307</u>	<u>-27.777.335</u>
Bokfört värde	59.847.560	60.528.532
<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 ack. avskrivningar	<u>-19.000</u>	<u>-19.000</u>
Bokfört värde	<u>0</u>	<u>0</u>
Totalt bokfört värde	59.847.560	60.528.532

Not 6 - Maskiner och andra tekniska anläggningar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	878.205	878.205
Utrangering	--	--
Årets anskaffningar	--	--
Utgående anskaffningsvärde	878.205	878.205
Ingående avskrivningar	-501.037	-439.690
Utrangering	--	--
Årets avskrivningar	<u>-61.347</u>	<u>-61.347</u>
Utgående ack. avskrivningar	<u>-562.384</u>	<u>-501.037</u>
Bokfört värde	315.821	377.168

Not 7 - Andra långfristiga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Anslutslån Södertörns Fjärrvärme AB	78.419	95.267

Not 8 - Förutbetalda kostnader

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	36.751	56.300
Kabel TV	<u>24.958</u>	<u>21.601</u>
Summa	61.709	77.901

Not 9 - Skulder till kreditinstitut

	<u>Kapitalkuld</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Villkorsänd- ringsdag</u>
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	7.818.536	2,65%	2019-04-18
SBAB 10 763 916	<u>8.421.599</u>	1,31%	2020-03-20
Summa	37.734.795		


Not 10 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupen ränta SBAB	46.097	51.519
Förskottsbetalda avgifter	226.382	241.248
Upplupen boksluts/ och revisionsarvode	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
Summa	287.479	307.767

Not 11 - Kassa och bank	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Handkassa	3.781	499
SEB betalningskonto	257.397	293.882
SBAB sparkonto	<u>1.033.788</u>	<u>941.008</u>
Summa	1.294.966	1.235.389

Not 12 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts <u>för egna skulder och avsättningar</u>		
Fastighetsinteckningar som säkerhet för övriga skulder till kreditinstitut (37.734.795 kronor)	72.392.067	72.392.067


Rönninge den 29 april 2019


Margareta Lagrelius
ordförande


Matts Ekman
kassör


Jan Berglind


Jan Alestedt


Alexander Lindman


Katarina Skarin

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2019


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 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 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 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 revisionssed 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 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 2018 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 29 april 2019

Håkan Werell

Auktoriserad revisor