



Årsredovisning för Brf Hasselholmen 1

769631-6715

Räkenskapsåret
2022-07-01 -- 2023-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-02-10.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Hasselholmen 1 på adressen Vårbergsvägen 173 - 195 i Skärholmen, Stockholms kommun. Föreningen har 38 hyreslägenheter och 114 bostadsrätter om totalt 13 780 kvm och 3 lokaler om 116 kvm. Vidare har föreningen 61 parkeringsplatser, 48 kallgarage och 46 varmgarage.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Tomträtten löper t.o.m. 2027-06-30

Styrelsen sammansättning

Under perioden 2022-07-01 till 2022-12-10 har styrelsen bestått av följande:

Ledamöter:

Miled Elias Amine - ordförande

Ahmad Anwar Hemmami

Engin Kilic

Alena Lahvinovich

Zineb Ouallal

Suppleanter:

Mounir Sabbah

Under perioden 2022-12-11 till 2023-06-30 har styrelsen bestått av följande:

Ledamöter:

Miled Elias Amine - ordförande

Engin Kilic

Alena Lahvinovich

Per- Erik Persson

Rami Al Abtah

avgick i januari 2023

Zahra Imad Kalaf

avgick i mars 2023

Suppleanter:

Inga suppleanter valdes

Valberedning:

Vid stämman den 10 december 2022 valdes:

Jaqueline Gutierrez

Laila Sjöberg

Zineb Ouallal

Dimitris Topalidis

Revisorer:

Vid stämman valdes Nexia Revision Stockholm till revisor och revisorsuppleant.

Styrelsemöten:

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 (12) protokollförda sammanträden.

Årets föreningsstämma hölls den 10 december 2022.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 174. 6 lägenheter har överlåtits och upplåtits under perioden 1/7 2022 till 30/6 2023. Vid utgången av året fanns 174 medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi:

Under året har föreningen amorterat 750 000 kronor.

Under verksamhetsåret har en (en) hyresrätter kunnat omvandlats till bostadsrätt och därefter sålts via mäklare. Föreningens tomträttsavtal löper till 2027-06-30.

Föreningens sparande till underhåll och investeringar är negativt både detta verksamhetsår -24 och föregående år

Förändringar i avtal:

Inga större förändringar skett i

Utförda arbeten under verksamhetsåret 2022-2023:

Byte samt förstärkning av dörrar till elrum och elskåp.

Ett stort arbete har utförts med att reda ut vilka som har förråd. Detta har gjorts då vissa lägenheter inte haft tillgång till förråd. Arbetet har inneburit att flera förråd friställts vilket gjort att alla lägenhetsinnehavare har nu tillgång till ett ordinarie förråd som ingår i hyran. Styrelsen har nu äntligen koll på alla förråd. Cykelförråd hyrs ut nu till föreningen boende för 120 kr per månad och därmed ökat intäkterna på cykel förråd från 0-40 kr/mån/st till 120 kr.

Några av föreningens uthyrda hyresrätter och har också renoverats något.

Föreningen har återigen haft stora kostnader för hissarna. Föreningen har tyvärr också drabbats av vattenskador i några lägenheter.

Föreningen har anskaffat 2 nya sopstationer. Varje station består av 1 behållare till hushållsavfall på 5 kbm och 1 för matavfall på 3 kbm. Projektet blev klar i maj 2023. Luckorna för sopnedkastan stängdes under september 2023. Gamla soprummen kommer att saneras och stängas av tills vidare.

Styrelsen bestämde under verksamhetsåret att höja avgiften med 15% från den 1 juli 2023 då allt har blivit mycket dyrare. Detta för att klara av och förstärka ekonomin i föreningen. Parkeringsavgiften har även höjts.

Flerårsöversikt

Räntekänslighet samt Sparande till underhåll och investeringar är nya nyckeltal fr.o.m. 2023

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning, tkr	11 202	10 917	11 056	11 566	11 784
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6 542	-6 779	-8 576	817	-4 901
Soliditet*, %	54%	55%	55%	53%	51%
Räntekänslighet**	10,8%	11,1%	11,2%	---	---
Bostadsrättsyta	10 325	10 325	10 000	9 576	9 468
Total yta (bostäder och lokal)	14 777	14 777	14 777	14 777	14 777
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	576	576	614	669	672
Lån / kvm bostadsrättsyta	11 608	11 681	12 340	13 910	14 069
Fastighetens belåningsgrad***, %	57	57	68	79	81
Taxeringsvärde, tkr	211 716	211 716	180 677	167 940	165 344
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	175 375	172 457	169 710	161 676	153 909
Sparande till underhåll och investeringar****	-24	57	8	---	---
Avsättning underhållsfond / kvm total yta*****	43	43	37	25	34
Avskrivning / kvm total yta	328	343	353	359	136
Elkostnad / kvm total yta	19	21	26	17	18
Värmekostnad / kvm total yta	159	153	152	140	136
Vattenkostnad / kvm total yta	40	37	28	32	31

*) Soliditet % definieras som: Totalt eget kapital / totala tillgångar

**) Räntekänslighet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om ränta på lånestocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

***) Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / Fastighetens taxeringsvärde

****) Sparande till underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande dirften under räkenskapsåret.

*****) Enligt stadgarna § 54; Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll. Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan ska istället avsättning till fonden göras enligt planen.

Kommentarer till ovan nyckeltal:

Räntekänsligheten är fortsatt hög och föreningen fortsätter därför att amortera i relativt hög takt. Under nästkommande verksamhetsår kommer vi också att återfå två hyresrätter som kommer att säljas så snart som möjligt där insatserna troligtvis kommer användas för extra amortering.

Detta verksamhetsår uppvisar föreningen ett negativt sparande. För att motverka detta har föreningen höjt avgifterna från och med 1 juli 2023. Vidare ser styrelsen inte att underhållskostnaderna kommer bli lika höga för nästkommande verksamhetsår.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond, yttre underhåll	Balanserad resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	163 710 000	8 747 382	1 665 024	-19 398 376	-6 778 543	147 945 487
Försålda lägenheter	1 655 000	1 262 125				2 917 125
Resultatdisposition			635 148	-7 413 691	6 778 543	0
Årets resultat					-6 541 696	-6 541 696
Vid årets slut	165 365 000	10 009 507	2 300 172	-26 812 067	-6 541 696	144 320 916

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-26 812 067
årets resultat	<u>-6 541 696</u>
totalt	-33 353 763

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

reservering fond för yttre underhåll	635 148
avlyft från fond för yttre underhåll	-1 328 472
balanseras i ny räkning	<u>-32 660 438</u>
summa	-33 353 763

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-07-01 -- 2023-06-30	2021-07-01 -- 2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 088 620	10 861 691
Övriga rörelseintäkter	3	113 562	55 014
Summa rörelseintäkter		11 202 182	10 916 705
Fastighetsskostnader			
Fastighetsskötsel m.m.	4	- 1 882 554	- 1 371 076
Reparationer	5	- 810 875	- 1 485 893
Underhåll	6	- 1 328 472	- 2 553 580
Taxebundna kostnader	7	- 4 168 291	- 4 129 156
Försäkring och avgäld	8	- 914 811	- 932 980
Fastighetsskatt		- 291 814	- 285 249
Förvaltningskostnader	9	- 594 325	- 512 037
Styrelsearvode	10	- 222 164	- 222 753
Fastighetskostnader		- 10 213 307	- 11 492 724
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		988 875	- 576 019
Avskrivningar			
Avskrivningar		- 4 853 822	- 5 066 948
Rörelseresultat		- 3 864 946	- 5 642 966
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		300	200
Räntekostnader och liknande kostnader	11	- 2 677 049	- 1 135 777
Resultat efter finansiella poster		- 6 541 696	- 6 778 543
Årets resultat		- 6 541 696	- 6 778 543

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	260 443 734	264 998 590
Fastighetsförbättringar	13	2 821 263	2 120 309
Markanläggningar	14	2 508 160	451 746
Maskiner och inventarier	15	-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>265 773 157</i>	<i>267 570 645</i>
Summa anläggningstillgångar		265 773 157	267 570 645
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		56 670	15 653
Skattefordran		-	177 515
Övriga fordringar	16	568 824	472 859
Förutbet. kostnader och uppl. intäkter	17	400 509	802 256
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 026 003</i>	<i>1 468 283</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		825 547	1 950 951
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>825 547</i>	<i>1 950 951</i>
Summa omsättningstillgångar		1 851 550	3 419 234
SUMMA TILLGÅNGAR		267 624 707	270 989 879

BALANSRÄKNING

	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		175 374 507	172 457 382
Fond för yttre underhåll		2 300 172	1 665 024
<i>Summa bundet kapital</i>		<i>177 674 679</i>	<i>174 122 406</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-	26 812 067	- 19 398 376
Årets resultat	-	6 541 696	- 6 778 543
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-	<i>33 353 763</i>	- <i>26 176 919</i>
Summa eget kapital		144 320 916	147 945 487
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18, 19	119 050 000	119 800 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>119 050 000</i>	<i>119 800 000</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18, 19	800 000	800 000
Checkkredit		192 923	-
Leverantörsskulder		1 813 253	988 520
Skatteskulder		40 937	-
Övriga kortfristiga skulder		105 273	6 637
Upplup. kostnader och förutbet. intäkter	20	1 393 159	1 449 235
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>4 345 545</i>	<i>3 244 392</i>
Summa skulder		123 395 545	123 044 392
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		267 716 461	270 989 879

KASSAFLÖDESANALYS

	2021-07-01 -- 2023-06-30	2021-07-01 -- 2022-06-30
Likvida medel vid årets början	1 950 951	4 188 358
Resultat efter finansiella poster	- 6 541 696	- 6 778 543
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 853 822	5 066 948
Förlikning	-	-
Avslutade pågående projekt	-	-
Kassaflöde från löpande verksamhet	- 1 687 874	- 1 711 595
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	442 280	959 475
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 101 153	- 206 956
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	- 144 442	- 959 076
Investeringar		
Årets investeringar	- 3 056 334	- 1 225 831
Kassaflöde från investeringar	- 3 056 334	- 1 225 831
Finansieringsverksamhet		
Insatser och upplåtelseavgifter	2 917 125	2 747 500
Ökning (-) minskning (+) av långfristiga fordringar	-	-
Ökning (+) minskning (-) av långfristiga skulder	- 750 000	- 2 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 167 125	- 52 500
Årets kassaflöde	- 1 033 651	- 2 237 407
Likvida medel vid årets slut	825 547	1 950 951

Noter

Belopp i kronor om inte annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Hasselholmen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Byggnade och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden.

Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Fastigheten:</i>	<i>Avskrivn. tid</i>	<i>Andel av bokf. värde i %</i>
Stomme, grund och restpost	120	80,74%
Stammar, värme	50	2,72%
Stambyte, relining, 2019	20	5,39%
VVS, panna/Undercentral	25	0,39%
VVS, styr & Värmepump	10	0,19%
Fasad	40	2,62%
Balkonger	40	0,87%
Fönsterrenovering 2019	20	0,33%
Tak	40	1,75%
Trapphus	20	0,71%
Hiss, gejdrar & kort	50	0,91%
Hiss, maskin	5	0,03%
Ventilation, fläktar & apparater	5	0,03%
El, ledningar, kabel, central	15	0,60%
El, apparater & svagström	15	0,60%
Tvättstugor	25	0,77%
Tvättstugor, maskiner	12	0,49%
Garage	40	0,87%

Övriga anläggningstillgångar:

Fastighetsförbättringar	10
Markanläggningar	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från blanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en, av Skatteverket fastställd avgift som ändras årligen. 2022 är avgiften 1 519 kr per lägenhet och år. 2023 är avgiften 1 589 kr per lägenhet och år.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bidningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder

Uppställning i resultaträkningen

En annan uppställning i resultaträkningen har tilläpats i år. Även förförelseåret har omklassificerats. Jämförbarheten framgår av efteröljande noter.

Den betydande delen av underhåll och reparationskostnader har i år noterats under rubriken "reparationer" och detta kan begränsa jämförelsen med föregående år.

Not 2	Rörelseintäkter	2022/2023	2022/2021
Årsavgifter, bostäder		5 940 910	5 817 014
Hysesintäkter, bostäder		3 967 701	4 055 502
Hysesintäkter, lokaler		158 213	76 427
Hysesintäkter, garage och parkeringsplatser		808 241	695 589
Övriga hyresintäkter		213 555	217 160
Hyses- och avgiftsrabatter		-	-
Summa		11 088 620	10 861 691

Not 3	Övriga intäkter	2022/2023	2022/2021
Överlåtelseavgifter		3 754	16 732
Pantsättningsavgifter		6 707	14 343
Andrahandsuthyrningsavgifter		14 163	9 056
Övriga rörelseintäkter		88 938	14 883
Försäkringsersättning		-	-
Förlikning Akelius		-	-
Summa		113 562	55 014

Not 4	Fastighetsskötsel m.m.	2022/2023	2022/2021
	Material	10 102	16 507
	Besiktning och service	58 466	53 963
	Fastighetsskötsel	405 580	316 871
	Fastighetsförvaltning, teknisk	206 610	143 982
	Snöskottning	240 620	156 881
	Städning	404 043	247 905
	Trädgårdsarbete	535 404	402 408
	Övriga kostnader för fastighetsskötsel	21 729	32 560
	Summa	1 882 554	1 371 076

Not 5	Reparationer	2022/2023	2022/2021
	Hysesbostäder	45 513	38 806
	El, värme, vatten och ventilation	103 155	224 267
	Tvättstugor	27 663	25 214
	Vattenskador	236 687	537 919
	Hissar	115 700	209 577
	Fönster, portar och balkonger	40 898	58 406
	Övriga gemensamma ytor	92 081	21 366
	Garage	36 684	47 502
	Markytor	47 815	105 358
	Övriga reparation	64 679	217 478
	Summa	810 875	1 485 893

Not 6	Underhåll	2022/2023	2022/2021
	Hysesbostäder	394 268	307 792
	Lokaler	-	25 879
	El, värme, vatten och ventilation	77 230	-
	Tvättstuga, tvättutrustning	-	12 650
	Hissar	213 375	15 642
	Portar, lås, låssystem och nycklar	41 147	-
	Tak, fasader och balkonger	180 376	679 302
	Garage	34 850	845 109
	Markytor	203 101	346 441
	Underhåll gemensamma utrymmen	184 125	320 765
	Summa	1 328 472	2 553 580

Not 7	Taxebundna kostnader	2022/2023	2022/2021
	Fastighetsel	286 738	306 021
	Fjärrvärme	2 352 344	2 254 896
	Vatten	585 441	539 826
	Sophämtning	600 140	679 834
	Kabel-Tv och bredband	343 628	348 579
	Summa	4 168 291	4 129 156

Not 8	Försäkring och avgäld	2022/2023	2022/2021
	Fastighetsförsäkring	283 411	301 580
	Tomträttsavgäld	631 400	631 400
	Summa	914 811	932 980

Not 9	Förvaltningskostnader	2022/2023	2022/2021
	Administrationskostnader	-	29 208
	Förbrukningsmaterial	28 826	27 598
	Förvaltningskostnader, avtal	179 118	181 801
	Förvaltningskostnader	16 656	6 250
	Stämma, städdagar och liknande	7 406	9 963
	Inkasso och indrivning	-	136
	Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	225 967	115 851
	Revisionskostnader	79 248	85 819
	Övriga förvaltningskostnader	57 104	55 410
	Summa	594 325	512 037

Not 10	Styrelsearvode	2022/2023	2022/2021
	Styrelsearvoden	169 050	168 043
	Ersättningar	-	1 800
	Sociala avgifter	53 114	52 910
	Summa	222 164	222 753

Not 11	Räntekostnader och liknande kostnader	2022/2023	2022/2021
	Räntekostnader	-	-
	Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 672 931	1 126 318
	Övriga räntekostnader	4 118	9 459
	Summa	2 677 049	1 135 777

Not 12	Byggnader och mark	2023-06-30	2022-06-30
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	290 744 561	290 744 561
	Årets inköp	-	-
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	290 744 561	290 744 561
	Ingående ackumulerad avskrivning	- 25 745 971	- 20 824 301
	Årets avskrivning	- 4 554 856	- 4 921 670
	Utgående ackumulerad avskrivning	- 30 300 827	- 25 745 971
	Utgående restvärde enligt plan	260 443 734	264 998 590

Taxeringsvärden			
	<i>Bostäder</i>	<i>Lokaler</i>	<i>Summa</i>
Byggnad	142 000 000	2 662 000	144 662 000
Mark	64 000 000	3 054 000	67 054 000
	206 000 000	5 716 000	211 716 000

Not 13	Fastighetsförbättringar	2023-06-30	2022-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde		2 906 254	2 012 187
Årets inköp		946 875	894 067
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde		3 853 129	2 906 254
Ingående ackumulerad avskrivning		- 785 945	- 659 767
Årets avskrivning		- 245 921	- 126 178
Utgående ackumulerad avskrivning		- 1 031 866	- 785 945
Utgående restvärde enligt plan		2 821 263	2 120 309
Not 14	Markanläggningar	2023-06-30	2022-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde		530 453	198 689
Årets inköp		2 109 459	331 764
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde		2 639 912	530 453
Ingående ackumulerad avskrivning		- 78 707	- 59 607
Årets avskrivning		- 53 045	- 19 100
Utgående ackumulerad avskrivning		- 131 752	- 78 707
Utgående restvärde enligt plan		2 508 160	451 746
Not 15	Maskiner och inventarier	2023-06-30	2022-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde		2 012 187	2 012 187
Omklassificering		- 2 012 187	- 2 012 187
Årets inköp		-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde		-	-
Ingående ackumulerad avskrivning		- 383 508	- 383 508
Årets avskrivning		383 508	383 508
Utgående ackumulerad avskrivning		-	-
Utgående restvärde enligt plan		-	-
Not 16	Övriga fordringar	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto		568 824	472 859
Summa		568 824	472 859
Not 17	Förutbet. kostnader och uppl. intäkter	2023-06-30	2022-06-30
Bredband		56 598	56 598
Försäkring		81 000	170 011
Förvaltning		53 418	229 694
Tomträtt		157 850	157 850
Upplupna parkeringsintäkter		12 672	23 869
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 971	164 234
Summa		400 509	802 256

Not 18	Skulder till kreditinstitut		2023-06-30	2022-06-30
	Räntesats	Löptid		
SBAB	3,38%	2024-07-09	34 200 000	34 400 000
SBAB	1,01%	2024-05-10	29 200 000	29 400 000
SBAB	2,99%	2026-04-16	27 200 000	27 400 000
Nordea	4,03%	2024-05-10	29 250 000	29 400 000
Summa			119 850 000	120 600 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>58 450 000</i>	<i>800 000</i>
Not 19	Ställda säkerheter		2023-06-30	2022-06-30
Totalt uttagna pantbrev			139 425 000	139 425 000
Summa			139 425 000	139 425 000
Not 20	Upplup. kostnader och förutbet. intäkter		2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda hyror och avgifter			944 000	810 288
Förutbetald handpenning försåld lägenhet			-	191 400
Upplupen ränta			170 394	5 244
Upplupet arvode			29 050	-
Upplupen personalskatt och arbetsgivaravg.			91 754	-
EI			20 524	7 466
Vatten			-	46 377
Sopor			22 155	21 162
Reparationer m.m.			-	114 939
Vattenskada			-	161 747
Revisionskostnad			80 000	80 000
Övriga upplupna kostn. och förutbetalda int.			35 282	10 612
Summa			1 393 159	1 449 235

Not 21 Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

Styrelsen har undersökt möjligheten att bygga balkonger utmed vardagsrummen. Mer information kommer på stämman.

Under 2024 har föreningen 2 lån som ska omförhandlas vilket innebär att föreningen kommer att få ytterligare räntehöjning därmed ökade kostnader. Styrelsen bevakar detta och kommer att inkomma med information kring läget då.

Styrelsen kommer att avsluta kontot på Handelsbanken då banken har inte varit till stor hjälp när det gäller ekonomin.

Föreningen har ansökt om checkkredit hos Handelsbanken för oförutsedda utgifter men fick avslag samt tidigare ansökte om lån för att köpa loss tomten från Stockholmsstad när vi fick rabatten och även där fick vi avslag. Nordea godkände checkkrediten utan problem.

Under hösten 2023 har två hyresrätter frigjorts. Dessa kommer att säljas snarast.

Underskrifter

Stockholm den

Miled Elias Amine - ordförande
ordförande

Engin Kilic

Alena Lahvinovich

Per- Erik Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats
Nexia Revision Stockholm

Olle Alexandersson
auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hasselholmen 1

Org.nr. 769631-6715

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hasselholmen 1 för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild. Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hasselholmen 1 för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen. Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12 oktober 2023

Nexia Revision Stockholm

Olle Alexandersson

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.