

ÅRSREDOVISNING 2019

för

Bostadsrättsföreningen Hasselbladska Huset

Org Nr 769614-5403



Innehåll

	Sida
- Förvaltningsberättelse	1
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8
- Noter	10
- Underskrifter	15

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hasselbladiska Huset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-08-07 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Pantea Asgari	Ledamot
Göran Karlsson	Ledamot
Hans Nordström	Ledamot
Stefan Olofson	Ledamot
Wojciech Stawski	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Benny Helgesson	Ordinarie Extern	Refima
Gun Sjöstrand	Suppleant Extern	Refima

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nordstaden 33:4	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1875 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 035 m², varav 2 276 m² utgör lägenhetsyta och 759 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Takame AB Restaurang	220 m ²	2026-10-31
Amert AB Kontor	539 m ²	2024-05-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av fönstergaller	2019	
Målning av fönster	2019	Östra Hamngatan och gården
Målning av Fönster	2018	Klädressaregatan
Renovering av puts	2018 - 2019	I källare och runt entrén
Målning av ytterdörr och port	2018 - 2019	
Totalrenovering	2006 - 2008	Vid föreningens bildande
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av fönster	2020	Mot St Eriksgatan

[Handwritten signature]

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Wira Fastighetsskötsel AB
Trappstädning	Lurendals städservice
TV, Bredband, Telefoni	Telia
Övervakningskameror	Securitas Direkt
Fjärrvärme	Göteborgs Energi

Övrig information

Föreningen äger en av Göteborgs mest välkända byggnader. Huset innehöll ursprungligen bostäder för familjen Hasselblad och under större delen av 1900 talet kontor för Hasselblads kameratillverkning. Byggnaden uppfördes ca 1875, under ledning av arkitekt AC Pettersson, i nyrenässansstil.

Under 2007-2008 byggdes huset om till bostadsrätter och genomgick en genomgripande men varsam och omsorgsfull renovering, bl.a. gjordes en grundförstärkning och installationer byttes ut, så att lägenheterna kan jämföras med nybyggnadsstandard. Husets fasad, trapphus mm är nu i originalskick. Byggnaden är Q märkt och det finns restriktioner om vad man får göra respektive inte får göra med huset och lägenheterna.

Fastigheten har ett mycket attraktivt läge i Göteborgs absoluta centrum, ett stenkast från Göteborgsoperan och Lilla bommens hamn. Kommunikationerna är ypperliga med buss- och spårvagnshållplatser utanför entrén, Dessutom finns Göteborgs centralstation och Brunnsparken på kort gångavstånd. Nordstans parkeringshus erbjuder parkering på nära avstånd. När arbetena med Västlänken är avslutade så kommer Göteborgs centrum att flytta närmare vattnet och Kanaltorget vid Göta älv, vilket kommer göra området ännu attraktivare,

Den mycket populära japansk/koreanska restaurangen Takame finns i huset och i grannhuset inryms Nordic Wellnes Exclusive, ett av Göteborgs bästa gym.

Styrelsen är engagerad i ett projekt, Purple Flag, tillsammans med övriga fastighetsägare i området, som arbetar för att öka trivseln och tryggheten i västra Nordstan.

Föreningens ekonomi

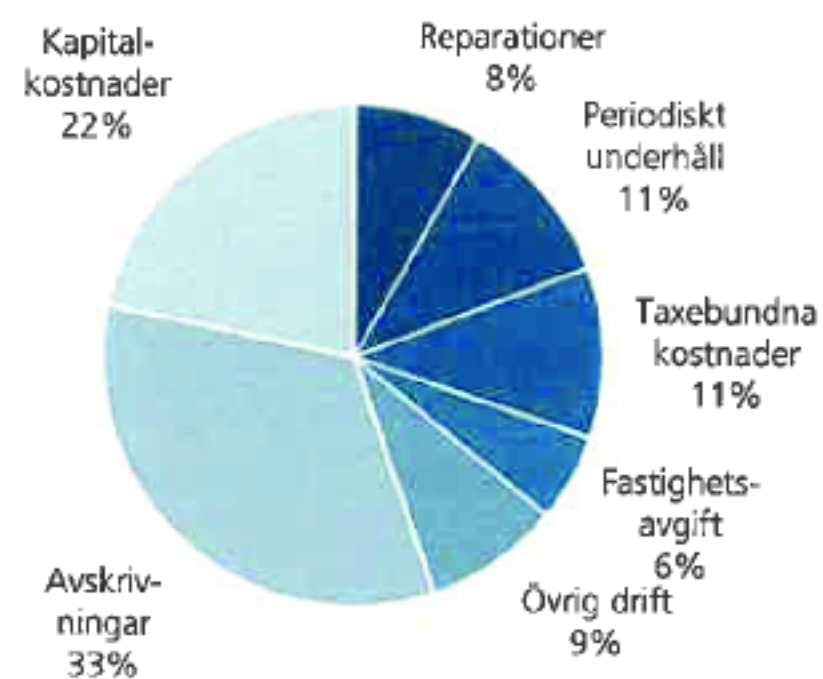
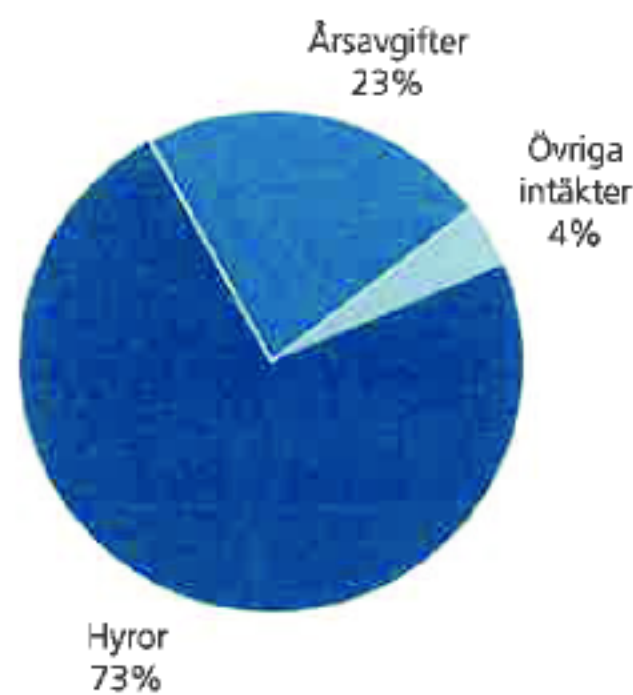
Styrelsen fokuserar mycket på att långsiktigt säkra föreningens ekonomi och intäkter genom att ha stabila långa hyreskontrakt till marknadsmässiga hyresnivåer, hålla kostnadsnivån låg och säkerställa en långfristig finansiering till attraktiva räntenivåer samt att bibehålla det fina skicket på föreningens unika fastighet. Styrelsen absoluta ambition är att kunna bibehålla de mycket låga årsavgifterna även framöver. I månadsavgifterna ingår TV, Bredband och telefoni, via Telia.



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 607 881	1 688 775
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 156 213	2 979 613
Finansiella intäkter	6	0
Minskning kortfristiga fordringar	77 551	160 746
Kapitaltillskott	3 998 996	0
Ökning av kortfristiga skulder	434 924	0
	7 667 690	3 140 359
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 954 229	1 630 417
Finansiella kostnader	950 189	1 203 195
Minskning av långfristiga skulder	4 456 644	130 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	257 641
	7 361 062	3 221 253
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 914 509	1 607 881
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	306 628	-80 894

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Handwritten mark

Handwritten signature/initials

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har i maj 2019 tecknat ett avtal med hyresgästen Varvet AB om att de även tar över Florenius lokal på plan 1. Totalt hyr nu Varvet AB 539 kvm av föreningen. Avtalet för båda lokalerna har förlängts och gäller till 2024-05-31. Varvet AB har även lämnat en deposition motsvarande 6 månaders hyra till föreningen.

Föreningens lån på 9 900 000 kr omförhandlades i december och har nu en bindningstid på 10 år. Den fasta räntan uppgår till 1,44%

Även föreningens lån på 29 263 500 kr omförhandlades i december. Även detta lån har fått en bindningstid på 10 år. Den fasta räntan uppgår till 1,53%.

Föreningens totala lån uppgår till knappt 22 000 kr per kvm bostads- och lokalyta i fastigheten.

På ordinarie bolagstämma 2019 togs beslut på att skriva bort förenings övriga skuld på 3 998 996 kr och omvandla det till kapitaltillskott.

Det nya förlängda hyreskontraktet samt att föreningen nu säkrat en långfristig finansiering till låga räntenivåer har bidragit till att föreningen nu går in i 2020 med en stark ekonomi.

Under 2019 har föreningen fortsatt sin renovering och målning av fönster mot Östra Hamngatan och mot gården. Även fönstergaller har målats om. Under 2020 kommer återstående fönster mot St Eriksgatan att målas om.

Övervakningskameror, innanför entrén och i garaget, har installerats.

Arbetena med Västlänken har fortgått under 2019. Etapp Kvarnberget, som är den etapp belägen närmast föreningens fastighet, skall enligt Trafikverkets hemsida pågå, ovan jord, fram tom 2021. Föreningen berörs även av Västlänkens etapp Centralen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	314	315	315
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 837	2 591	2 613
Lån/m ² bostadsrättsyta	29 164	29 249	29 306
Elkostnad/m ² totalyta	22	24	23
Värmekostnad/m ² totalyta	90	113	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	24	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	313	396	438
Soliditet (%)	55	52	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	285	179	271
Nettoomsättning (tkr)	3 136	2 963	3 051
Lån/m ² totalyta	21 871	21 934	21 977

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 276 m² bostäder och 759 m² lokaler.

x W
PA

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	58 786 962	0	0	58 786 962
Upplåtelseavgifter	37 520 029	0	0	37 520 029
Kapitaltillskott	20 812 734	3 998 996	0	16 813 738
Fond för yttre underhåll	2 200 990	358 551	282 837	1 559 602
S:a bundet eget kapital	119 320 715	4 357 547	282 837	114 680 331
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-36 123 098	-358 551	-103 640	-35 660 906
Årets resultat	284 998	284 998	-179 197	179 197
S:a ansamlad förlust	-35 838 100	-73 553	-282 837	-35 481 710
S:a eget kapital	83 482 615	4 283 994	0	79 198 621

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	284 998
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-35 764 546
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-358 551
summa balanserat resultat	-35 838 099

Styrelsen föreslår följande disposition:
 av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

477 643
-35 360 456

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.




Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 136 473	2 962 765
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 740	16 848
Summa rörelseintäkter		3 156 213	2 979 613
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 827 037	-1 648 800
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 190	-37 717
Personalkostnader	Not 6	0	56 100
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	33 196	33 196
Summa rörelsekostnader		-1 921 032	-1 597 221
RÖRELSERESULTAT		1 235 181	1 382 392
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-950 189	-1 203 195
Summa finansiella poster		-950 183	-1 203 195
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		284 998	179 197
ÅRETS RESULTAT		284 998	179 197




Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	149 283 930	149 250 734
Summa materiella anläggningstillgångar	149 283 930	149 250 734
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	149 283 930	149 250 734
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	5 432
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	856 151	1 095 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	9 615
Summa kortfristiga fordringar	856 211	1 110 124
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 058 359	575 262
Avräkningskonto förvaltare	0	106
Summa kassa och bank	1 058 359	575 368
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 914 569	1 685 491
SUMMA TILLGÅNGAR	151 198 499	150 936 225




Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		96 306 991	96 306 991
Kapitaltillskott		20 812 734	16 813 738
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 200 990	1 559 602
Summa bundet eget kapital		119 320 715	114 680 331
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-36 123 098	-35 660 906
Årets resultat		284 998	179 197
Summa fritt eget kapital		-35 838 100	-35 481 710
SUMMA EGET KAPITAL		83 482 615	79 198 621
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	65 983 352	66 441 000
Övriga långfristiga skulder		0	3 998 996
Summa långfristiga skulder		65 983 352	70 439 996
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	393 824	130 000
Leverantörsskulder		82 646	373 627
Skatteskulder		74 343	15 275
Övriga skulder		883 795	-1 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	297 924	779 813
Summa kortfristiga skulder		1 732 532	1 297 608
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		151 198 499	150 936 225




Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	714 013	715 860
Hyror lokaler momspliktiga	2 152 963	1 966 201
Hyror garage/parkering moms	7 200	14 400
Hyror garage/parkering	0	156 000
Hyror garage	154 180	0
Hysesrabatt	-5 460	-3 120
Vattenintäkter moms	4 950	5 500
Vatten-/värmeintäkter	78 629	93 168
Värmeintäkter	6 600	0
Överlåtelse	3 414	3 396
Pantsättning	1 385	2 261
Avgift andrahandsuthyrning	18 600	9 100
Öresutjämning	-2	-1
	3 136 473	2 962 765

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	19 740	16 848
	19 740	16 848



Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 899	41 714
	Fastighetsskötsel beställning	5 931	42 305
	Städning entreprenad	34 257	34 263
	Städning enligt beställning	10 127	0
	Sotning	5 301	0
	Hissbesiktning	1 519	4 640
	Serviceavtal	19 956	11 882
	Förbrukningsmateriel	4 014	8 569
	Teleport/hissanläggning	1 404	0
	Brandskydd	4 476	0
		124 884	143 373
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	627
	Hyreslägenheter	0	6 612
	Lokaler	4 053	24 656
	Gemensamma utrymmen	243 292	35 682
	Lås	18 913	0
	VVS	30 810	0
	Ventilation	12 959	0
	Hiss	7 861	70 875
	Huskropp utvändigt	0	9 114
	Fasad	19 043	7 068
	Balkonger/altaner	25 658	0
		362 588	154 634
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	-50 000
	Huskropp utvändigt	0	412 748
	Tak	16 485	0
	Fasad	55 171	0
	Fönster	405 987	122 788
		477 643	485 536
	Taxebundna kostnader		
	El	66 348	72 372
	Värme	273 845	342 954
	Vatten	74 749	73 606
	Sophämtning/renhållning	67 165	63 815
		482 107	552 747
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 077	32 058
	Bredband	96 243	85 574
		133 320	117 632
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	246 496	194 878
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 827 037	1 648 800




Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 087	2 173
	Tele- och datakommunikation	3 058	3 049
	Inkassering avgift/hyra	425	1 327
	Revisionsarvode extern revisor	24 938	21 998
	Föreningskostnader	15 494	4 940
	Styrelseomkostnader	12 928	0
	Förvaltningsarvode	43 011	41 527
	Förvaltningsarvodena övriga	2 946	3 470
	Administration	9 393	5 470
	Korttidsinventarier	9 945	1 135
	Övriga driftskostnader	2 965	-47 373
		127 190	37 717

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	-44 500
	Sociala kostnader	0	-11 600
		0	-56 100

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Återföring nedskrivning	-1 500 000	-1 500 000
	Byggnad	454 127	454 127
	Förbättringar	1 012 677	1 012 677
		-33 196	-33 196

Handwritten mark

Handwritten signatures and initials

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	165 015 723	165 015 723
	Utgående anskaffningsvärde	165 015 723	165 015 723
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	10 000 000	10 000 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	10 000 000	10 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 048 771	-7 581 967
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 466 804	-1 466 804
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 515 575	-9 048 771
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-16 716 219	-18 216 219
	Årets återföring av nedskrivning	1 500 000	1 500 000
	Utgående nedskrivning	-15 216 219	-16 716 219
	Planenligt restvärde vid årets slut	149 283 930	149 250 734
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 335 363	18 335 363
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	68 600 000	55 000 000
	Taxeringsvärde mark	50 917 000	39 279 000
		119 517 000	94 279 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	99 000 000	78 000 000
	Lokaler	20 517 000	16 279 000
		119 517 000	94 279 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	0	14 108
	Klientmedel hos SBC	856 151	0
	Avräkning förvaltare	0	1 032 513
	Fordringar	0	48 456
		856 151	1 095 077
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Förvaltningsarvode	0	9 615
		0	9 615



Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 559 602	1 611 765
	Reservering enligt stadgar	358 551	282 837
	Reservering enligt stämmobeslut	282 837	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-335 000
	Vid årets slut	2 200 990	1 559 602

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,330 %	8 025 000	8 025 000	2022-12-01
	Handelsbanken	1,170 %	19 188 676	19 382 500	2021-12-01
	Handelsbanken	1,440 %	9 900 000	9 900 000	2029-12-01
	Handelsbanken	1,530 %	29 263 500	29 263 500	2029-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		66 377 176	66 571 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-393 824	-130 000	
			65 983 352	66 441 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 64 408 056 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	93 000 000	93 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	66 691	91 554
	Avgifter och hyror	231 233	637 440
	Värme	0	50 819
		297 924	779 813

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Hyresgästen Varvet AB har överlåtit sitt hyreskontrakt på oförändrade villkor, till Amert AB, som förvärvat Varvet ABs verksamhet. Depositionen på 6 månadshyror kvarstår på föreningens konto.




Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 18 / 5 2020



Pantea Asgari
Ledamot



Göran Karlsson
Ledamot



Hans Nordström
Ledamot



Stefan Olofson
Ledamot



Wojciech Stawski
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 2020



Benny Helgesson
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hasselbladiska Huset

Org.nr 769614-5403

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hasselbladiska Huset för räkenskapsåret 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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.





Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hasselbladska Huset för räkenskapsåret 2019 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.

A blue handwritten signature or mark, possibly initials, located at the bottom right of the page.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg ¹⁸ / ⁵ 2020


Benny Helgesson
Auktoriserad revisor