



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hästtorget



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hästtorget

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2017 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-28 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

Mats Wikström	Ordförande
Linnéa Bjurquist	Ledamot
Filip Gustav Bååw	Ledamot
Oskar Egeröd	Ledamot
Jan Peter Michael Fasth	Ledamot
Bo David Mikael Kamstedt	Ledamot
Hans Anders Kober Edlert	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Thorell	Ordinarie Extern	Revisionsaktiebolaget Trirev
----------------	------------------	------------------------------

Valberedning

Johanna Enderstein
Anders Erlandsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vallgraven 46:17	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

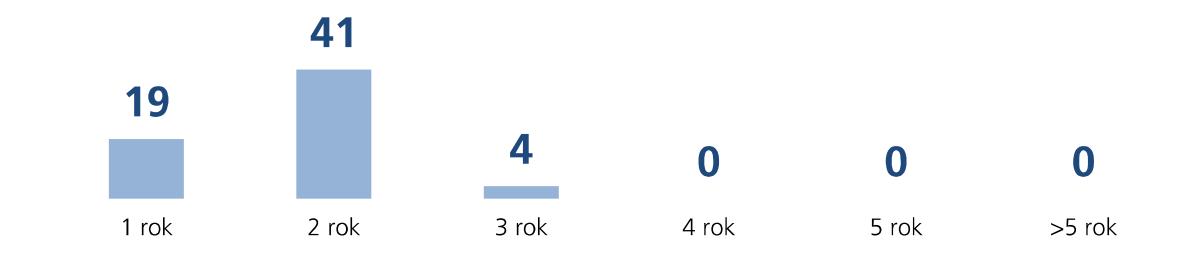
Fastigheten bebyggdes 1890 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 584 m², varav 3 667 m² utgör boyta och 917 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Helins Fastighetsbyrå AB	97 m ²	2023-12-31
Ink Nation AB	117 m ²	2024-08-31
Contornio AB	530 m ²	2022-08-31
Contornio AB	110 m ²	2023-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av plastmatta i samtliga trapphus med mattor	2021
Målning av samtliga trapphus	2021
Puts av stengolv i samtliga trapphus	2021
Lagning klinker och golv Ingenjörsgatan 7A	2020
Byte av samtliga takfläktar samt rengöring av ventilationsrör	2020
Målning, snickeri och ny armatur samtliga trapphus och gemensamma utrymmen	2020
Brandsäkerhetsåtgärder samtliga gemensamma utrymmen	2019 - 2020
Planerat underhåll	År
Relining avloppsledningar	2022
Byte termostatventiler radiatorer	2022
Byte styrskåp Kungsgatan	2023
Byte hissmaskin Kungsgatan	2023
Målning balkong och fönsterpartier samtliga fasader	2024
Byte belysning till LED i trapphus och gemensamma utrymmen	2024
Målning puts samtliga fasader	2024
Byte tvättmaskiner tvättstuga	2025
Byte torktumlare tvättstuga	2025
Noxydering befintlig plåtsol	2025
Byte kopparplåt till plåtsol	2026

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

Övrig information

Föreningen har under året renoverat samtliga trapphus för att ge medlemmar och besökare ett härligare intryck av föreningen och huset

Föreningens ekonomi

Föreningen har under året kunnat erhålla fulla hyror av samtliga hyresgäster vilket har resulterat i att föreningen har mycket god ekonomi.

Föreningen är en äkta förening och de nuvarande hyresnivåerna från lokalerna ger oss fortsatt god marginal till gränsen för att vara en äkta förening.

Under året har föreningens belåning legat stilla på en låg nivå

Medlemsavgiftsnivån sänktes under 2020 med 20% och har sedan dess legat stabilt

Föreningen fördelas på 64 bostäder. Av dessa är 62 upplåtna med bostadsrätt samt 2 med hyresrätt.

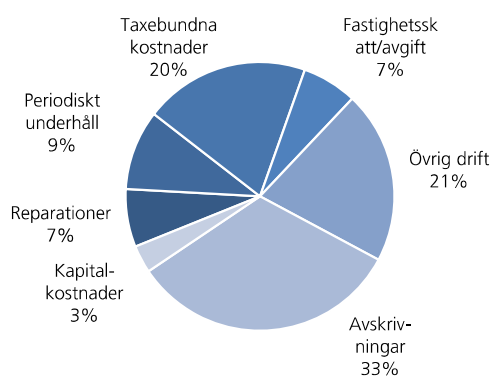
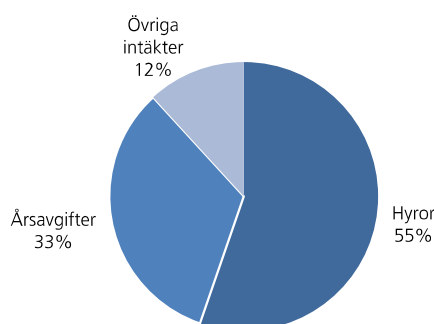
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2021 2 796 548	2020 2 611 846
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 931 903	4 039 362
Finansiella intäkter	321	-702
Medlemsinsatser	5 000 000	0
	8 932 224	4 038 660
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 652 316	3 199 515
Finansiella kostnader	138 372	197 423
Ökning av materiella anläggningstillgångar	118 463	167 778
Ökning av kortfristiga fordringar	6 772	29 929
Minskning av långfristiga skulder	5 500 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	294 627	259 313
	8 710 550	3 853 958
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 018 221	2 796 548
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	221 674	184 701

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen polerat upp sten i trappuppgångar, bytt mattor samt målat om trappuppgångarna

Portar och dörr till soprum har uppdaterats med motoriserad öppning

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st

Överlåtelser under året: 6 st

Nyupplåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 92

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 93

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	371	382	482	476
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 980	1 948	1 948	1 993
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 444	6 021	6 021	6 021
Elkostnad/m ² totalyta	19	13	16	22
Värmekostnad/m ² totalyta	116	89	87	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	22	21	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	43	97	109
Soliditet (%)	85	80	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-214	-730	78	-4 059
Nettoomsättning (tkr)	3 644	3 845	4 011	4 043

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 667 m² bostäder och 917 m² lokaler.

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	96 163 059	1 839 848	0	94 323 211
Upplåtelseavgifter	5 186 279	3 160 152	0	2 026 127
Kapitaltillskott	4 789 585	0	0	4 789 585
Fond för yttre underhåll	3 186 584	420 600	-1 102 159	3 868 143
S:a bundet eget kapital	109 325 507	5 420 600	-1 102 159	105 007 066
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-16 081 061	-420 600	371 687	-16 032 148
Årets resultat	-213 823	-213 823	730 472	-730 472
S:a ansamlad förlust	-16 294 884	-634 423	1 102 159	-16 762 620
S:a eget kapital	93 030 623	4 786 177	0	88 244 447

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-213 823
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 660 461
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-420 600
summa balanserat resultat	-16 294 884

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

399 230
-15 895 654

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 643 632	3 845 300
Övriga rörelseintäkter	Not 3	288 272	194 062
Summa rörelseintäkter		3 931 903	4 039 362

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 231 823	-2 899 871
Övriga externa kostnader	Not 5	-333 470	-220 121
Personalkostnader	Not 6	-87 023	-96 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 355 359	-1 355 716
Summa rörelsekostnader		-4 007 676	-4 571 709

RÖRELSERESULTAT

-75 772 **-532 347**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		321	-702
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 372	-197 423
Summa finansiella poster		-138 051	-198 125

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-213 823 **-730 472**

ÅRETS RESULTAT

-213 823 **-730 472**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	105 714 575	107 069 934
Pågående byggnation	Not 9	613 809	495 346
Summa materiella anläggningstillgångar		106 328 384	107 565 280
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		106 328 384	107 565 280
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 152 969	2 928 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	114 669	111 072
Summa kortfristiga fordringar		3 267 638	3 039 192
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 267 638	3 039 192
SUMMA TILLGÅNGAR		109 596 022	110 604 472

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 349 338	96 349 338
Kapitaltillskott		4 789 585	4 789 585
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 186 584	3 868 143
Summa bundet eget kapital		109 325 507	105 007 066
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-16 081 061	-16 032 148
Årets resultat		-213 823	-730 472
Summa ansamlad förlust		-16 294 884	-16 762 620
SUMMA EGET KAPITAL		93 030 623	88 244 447
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 500 000	15 500 000
Summa långfristiga skulder		15 500 000	15 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	5 500 000
Leverantörsskulder		150 837	190 679
Skatteskulder		79 385	165 855
Övriga skulder		282 947	680 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	552 230	323 138
Summa kortfristiga skulder		1 065 399	6 860 026
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 596 022	110 604 472

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	39-91 år	39-91 år
Stomkomplett. för.	12-91 år	12-91 år
Värmesystem	56 år	56 år
Fastighetsel	51 år	51 år
Hissar	18 år	18 år
Luftbehandlingssystem	25 år	25 år
Stamledningar VA	32 år	32 år
Fasader/balkonger	85 år	85 år
Fönster/dörrar, port	17 år	17 år
Yttertak	30 år	30 år
Balkonger	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 294 944	1 333 359
Hyror bostäder	146 322	225 223
Hyror lokaler momspliktiga	2 023 699	2 081 127
Hyror lokaler	300	300
Hyror förråd	3 000	3 000
Bredbandsintäkter	111 653	129 885
Elintäkter moms	2 755	2 755
Värmeintäkter	53 765	53 765
Avgift andrahandsuthyrning	7 180	15 858
Öresutjämning	14	27
	3 643 632	3 845 300

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Försäkringsersättning	141 246	0
	Återbäring försäkringsbolag	6 948	6 875
	Övriga intäkter	140 078	187 187
		288 272	194 062

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	70 823	57 488
	Fastighetsskötsel beställning	6 796	10 152
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 858	14 568
	Städning entreprenad	51 856	75 273
	Städning enligt beställning	21 405	0
	Hissbesiktning	8 602	3 098
	Myndighetstillsyn	13 144	1 196
	Gemensamma utrymmen	675	0
	Gård	9 972	23 726
	Serviceavtal	40 042	12 960
	Förbrukningsmateriel	0	1 419
	Teleport/hissanläggning	3 943	3 810
	Brandskydd	0	126 340
		234 115	330 030
	Reparationer		
	Lokaler	0	15 969
	Tvättstuga	13 659	1 503
	Entré/trapphus	7 444	0
	Lås	64 151	23 503
	VVS	8 946	8 785
	Värmeanläggning/undercentral	1 961	0
	Ventilation	22 518	0
	Elinstallationer	0	23 701
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 796	0
	Bredband	4 630	0
	Hiss	64 164	17 187
	Fasad	3 006	0
	Fönster	41 246	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 020
	Vattenskada	47 720	142 226
		290 240	234 893
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	399 230	1 102 159
		399 230	1 102 159
	Taxebundna kostnader		
	El	87 476	57 683
	Värme	530 752	408 656
	Vatten	96 241	100 462
	Sophämtning/renhållning	111 417	97 145
		825 886	663 946

DRIFTKOSTNADER fortsättning		2021	2020
Övriga driftkostnader			
Försäkring		76 492	69 472
Kabel-TV		24 587	101 595
Bredband		105 897	124 319
		206 976	295 386
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		275 376	273 456
TOTALT DRIFTKOSTNADER		2 231 823	2 899 871
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	3 438	3 369
	Tele- och datakommunikation	5 778	5 283
	Juridiska åtgärder	0	16 535
	Inkassering avgift/hyra	484	2 250
	Hysesförluster	0	7 506
	Revisionsarvode extern revisor	17 911	0
	Föreningskostnader	433	421
	Styrelseomkostnader	12 900	12 100
	Fritids- och trivselkostnader	914	603
	Förvaltningsarvode	75 032	73 466
	Administration	12 450	31 510
	Konsultarvode	197 580	60 667
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 550	6 410
		333 470	220 121
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	73 045	73 050
	Sociala kostnader	13 978	22 950
		87 023	96 000
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	310 200	310 200
	Yttertak K3	65 512	65 512
	Fasader/balkonger K3	170 552	170 552
	Fönster/dörrar och portar K3	196 732	196 732
	Stomkomplettering förening K3	146 659	147 016
	Stamledningar VA K3	222 897	222 897
	Värmesystem K3	92 857	92 857
	Luftbehandlingssystem K3	24 961	24 961
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	51 150	51 150
	Hissar K3	73 840	73 840
		1 355 359	1 355 716

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	116 114 744	116 114 744
	Utgående anskaffningsvärde	116 114 744	116 114 744
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 044 810	-7 689 094
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 355 359	-1 355 716
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 400 169	-9 044 810
	Planenligt restvärde vid årets slut	105 714 575	107 069 934
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	43 718 145	43 718 145
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	58 400 000	58 400 000
	Taxeringsvärde mark	81 800 000	81 800 000
		140 200 000	140 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	122 000 000	122 000 000
	Lokaler	18 200 000	18 200 000
		140 200 000	140 200 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	613 809	495 346
		613 809	495 346
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	112 796	109 621
	Momsavräkning	21 952	21 952
	Klientmedel hos SBC	1 967 900	2 796 548
	Räntekonto hos SBC	1 050 321	0
		3 152 969	2 928 121
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	72 261	69 923
	Kabel-TV	6 280	6 163
	Serviceavtal	2 736	2 885
	Bredband	26 782	25 551
	Bostadsrätterna	6 610	6 550
		114 669	111 072

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	3 868 143	3 447 543
	Reservering enligt stadgar	420 600	420 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 102 159	0
	Vid årets slut	3 186 584	3 868 143

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Swedbank 0,940 %	5 000 000	5 000 000	Rörligt
	Swedbank 0,890 %	10 500 000	10 500 000	2023-10-25
	Swedbank 0,000 %	0	5 500 000	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut	15 500 000	21 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	-5 500 000	
		15 500 000	15 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 500 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	34 675 000	34 675 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Städning entreprenad	6 283	0
	El	15 078	3 662
	Värme	130 438	63 428
	Vatten	16 602	18 891
	Extern revisor	20 000	20 000
	Ränta	21 260	24 862
	Avgifter och hyror	315 512	186 012
	Städning	0	6 283
	Serviceavtal	27 056	0
		552 230	323 138

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planering av underhåll för 2022 är byte av termostatventiler och relining i vissa av stammarna, detta är planerat och budgeterat enligt underhållsplan

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Mats Wikström
Ordförande

Linnéa Bjurquist
Ledamot

Filip Gustav Bååw
Ledamot

Oskar Egeröd
Ledamot

Jan Peter Michael Fasth
Ledamot

Bo David Mikael Kamstedt
Ledamot

Hans Anders Kober Edlert
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hästtorget, org.nr 769612-1370

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hästtorget för år 2021.

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 2021 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadress: Jonservedsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlsgatan 12, 441 31 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05

Email: info@trirev.se

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 Brf Hästtorget för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet

mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jonsered den

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadress: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlsgatan 12, 441 31 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05

Email: info@trirev.se

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringsstjänsten GetAccept.

Fingerprint: dbf52a53bbc00789dedc6ad9d9c3f130a5134509d8faeb9bf99ca91f9fce5a6a45a9bb4d68845bae9940e1bee6403a0db239ded0f1bd8a6b796c8495688b41a

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se