

# ÅRSREDOVISNING 2021

för

## Bostadsrättsföreningen Hasselbladska Huset

Org Nr 769614-5403



### Innehåll

### Sida

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hasselbladska Huset

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 2021 och 2040.
- 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

Göran Karlsson	Ordförande
Pantea Asgari	Ledamot
Ardeshir Hojjat	Ledamot
Hans Nordström	Ledamot
Stefan Olofson	Ledamot
Wojciech Stawski	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Benny Helgesson	Ordinarie Extern	Refima
Gun Sjöstrand	Suppleant Extern	Refima

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nordstaden 33:4	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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 m<sup>2</sup>, varav 2 276 m<sup>2</sup> utgör boyta och 759 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	2026-10-31
Contornio AB (Kontor)	539 m <sup>2</sup>	2024-05-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2040.

Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av fönster	2021	St Eriksgatan
Målning av fönstergaller	2019	
Målning av fönster	2019	Östra Hamngatan och gården
Renovering av puts	2018 - 2019	I källare och runt entrén
Målning av Fönster	2018	Klädressaregatan
Målning av ytterdörr och port	2018 - 2019	
Totalrenovering	2006 - 2008	Vid föreningens bildande
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering puts	2022	I källare och förråd

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum
Fastighetskötsel	Wira Fastighetskötsel AB
Trappstädning	Lurendals städservice
TV, Bredband, Telefoni	Telia
Övervakningskameror	Securitas Direkt
Fjärrvärme/Elnät	Göteborgs Energi
Försäkring	Folksam
Bank/finansiering	Handelsbanken, Stadshypotek
Revision	Refima Revision
Sophämtning	Renova, Göteborgs stad

### Övrig information

Föreningen äger en av Göteborgs mest välkända och unika fastigheter. 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 arkitekten AC Pettersson, i nyrenässansstil.

Under 2007-2008 byggdes huset om till bostadsrätter och genomgick en genomgripande men varsam och omsorgsfull renovering, bl a gjordes grundförstärkningar och installationer byttes ut, så att lägenheterna nu kan jämföras med nybyggnadsstandard i det övre segmentet. Huset fasad och trappuppgång mm renoverades till originalskick. Byggnaden är Q-märkt till vissa delar.

Fastigheten har ett mycket attraktivt läge i Göteborgs absoluta centrum, ett stenkast från Göteborgsoperan och Lilla Bommens hamn. Kommunikationerna är utomordentliga med buss- och spårvagnshållplats utanför entrén. Dessutom finns Göteborg centralstation samt Brunnsparken på kort gångavstånd. Nordstans parkeringshus erbjuder parkering till rimliga priser. När arbetena med Västlänken är avslutade så kommer fastigheten få ett ännu attraktivare läge i och med att Göteborgs centrum flyttar närmare vattnet och älven. I föreningens fastighet är den populära restaurangen Takame belägen.

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

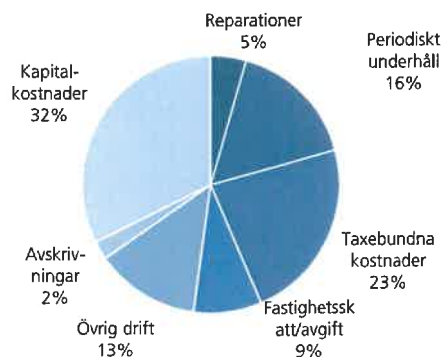
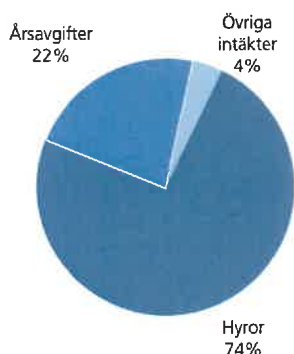
### Föreningens ekonomi

Styrelsens mål är en långsiktig ekonomisk stabilitet för föreningen. Detta genom att ha långa stabila hyresintäkter, till marknadsmässiga hyror, från föreningens lokalhyresgäster, hålla kostnadsnivån låg och säkerställa en bunden långfristig finansiering till attraktiva räntenivåer. Styrelsen jobbar även aktivt med att bibehålla det fina skicket på föreningens unika fastighet. Styrelsen ser inga tecken på att föreningen inte skall kunna bibehålla de mycket låga månadsavgifterna även framöver. I månadsavgifterna ingår dessutom även TV, bredband och telefoni för föreningens medlemmar.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 057 534</b>	<b>1 914 509</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 201 596	3 184 563
Finansiella intäkter	1 504	35
Minskning kortfristiga fordringar	38 684	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	521 478
	<b>3 241 784</b>	<b>3 706 076</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 838 465	1 184 693
Finansiella kostnader	911 309	920 783
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	10 000 000
Ökning av kortfristiga fordringar	0	63 751
Minskning av långfristiga skulder	393 824	393 824
Minskning av kortfristiga skulder	67 156	0
	<b>3 210 754</b>	<b>12 563 051</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 088 564</b>	<b>3 057 534</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>31 030</b>	<b>1 143 025</b>

\*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.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har nu avslutat renoveringen och ommålningen av samtliga fönster i och med att fönsterna mot St Eriksgatan blev klara under 2021.

Contornio AB, som bedriver ett Co-working koncept, tog över kontorshyresavtalet per 2021-05-01, från tidigare hyresgäst Universal Avenue, på oförändrade villkor. Hyresgästen har erlagt en deposition motsvarande 6 månaders hyra, till föreningen.

Ett lån på ca 19 miljoner kr har omförhandlats i december 2021. Föreningen lyckades omförhandla detta lån till en ränta på 0,99% och en bindningstid på 4 år. Omförhandlingen medför att föreningen nu sänker sina upplåningskostnader och även kan öka sina amorteringar.

Arbetena med Västlänken har fortgått under 2021. Etapp Kvarnberget, som är den etapp belägen närmast föreningens fastighet, skall enligt Trafikverkets hemsida vara klar med arbetena ovan jord fram till 2023. Etapp Centralen skall enligt samma hemsida vara klar 2024.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st  
Överlåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	315	315	314	315
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 915	2 908	2 837	2 591
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	28 818	28 991	29 164	29 249
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	25	22	24
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	127	100	90	113
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	27	25	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	300	303	313	396
Soliditet (%)	56	55	55	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	387	1 012	285	179
Nettoomsättning (tkr)	3 161	3 041	3 136	2 963
Lån/ m <sup>2</sup> totalyta	21 611	21 741	21 871	21 977

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 276 m<sup>2</sup> bostäder och 759 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	58 786 962	0	0	58 786 962
Upplåtelseavgifter	37 520 029	0	0	37 520 029
Kapitaltillskott	20 812 734	0	0	20 812 734
Fond för yttre underhåll	2 430 355	358 551	-10 094	2 081 898
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>119 550 080</b>	<b>358 551</b>	<b>-10 094</b>	<b>119 201 623</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-35 055 147	-358 551	1 022 412	-35 719 008
Årets resultat	386 522	386 522	-1 012 318	1 012 318
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-34 668 624</b>	<b>27 971</b>	<b>10 094</b>	<b>-34 706 690</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>84 881 456</b>	<b>386 522</b>	<b>0</b>	<b>84 494 933</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	386 522
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-34 696 595
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-358 551
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-34 668 624</b>

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

461 705  
**-34 206 919**

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

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 161 259	3 041 470
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 337	143 093
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 201 596</b>	<b>3 184 563</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 740 026	-1 093 259
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 439	-91 434
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-66 804	-66 804
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 905 268</b>	<b>-1 251 497</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 296 328</b>	<b>1 933 066</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 504	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-911 309	-920 783
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-909 806</b>	<b>-920 748</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>386 522</b>	<b>1 012 318</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>386 522</b>	<b>1 012 318</b>

*Handwritten mark*

*Handwritten signatures and initials*



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 7,11	149 150 323	149 217 126
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>149 150 323</b>	<b>149 217 126</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>149 150 323</b>	<b>149 217 126</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	2 357 092	2 363 075
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 357 092</b>	<b>2 363 195</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	756 600	758 150
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>756 600</b>	<b>758 150</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 113 691</b>	<b>3 121 345</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>152 264 014</b>	<b>152 338 471</b>

*Handwritten mark*

*Handwritten signatures and initials*

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		96 306 991	96 306 991
Kapitaltillskott		20 812 734	20 812 734
Fond för yttre underhåll	Not 9	2 430 355	2 081 898
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>119 550 080</b>	<b>119 201 623</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-35 055 147	-35 719 008
Årets resultat		386 522	1 012 318
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-34 668 624</b>	<b>-34 706 690</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>84 881 456</b>	<b>84 494 933</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	57 170 704	46 788 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>57 170 704</b>	<b>46 788 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	8 418 824	19 194 852
Leverantörsskulder		65 164	58 872
Skatteskulder		25 110	93 715
Övriga skulder		956 960	952 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	745 796	755 361
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 211 854</b>	<b>21 055 038</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>152 264 014</b>	<b>152 338 471</b>

88  
  
 2021

## Noter

Belopp anges i svenska 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.

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.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	715 860	715 860
Hyror lokaler momspliktiga	2 212 756	2 207 216
Hyror garage	149 760	149 760
Hysesrabatt	0	-68 840
Vatten-/värmeintäkter	6 725	6 706
Värmeintäkter	66 636	26 825
Avgift andrahandsuthyrning	9 521	3 941
Öresutjämning	1	2
	<b>3 161 259</b>	<b>3 041 470</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Extra statligt stöd	0	34 420
Övriga intäkter	40 337	108 673
	<b>40 337</b>	<b>143 093</b>

8  
Z  
24

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	39 817	38 799
	Städning entreprenad	35 713	34 283
	Städning enligt beställning	2 090	2 867
	Sotning	3 812	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	19 000
	Hissbesiktning	1 613	3 114
	Gemensamma utrymmen	0	1 130
	Gård	11 081	0
	Serviceavtal	21 218	20 221
	Förbrukningsmateriel	14 733	15 335
	Brandskydd	15 505	2 071
	Fordon	0	119
		<b>145 581</b>	<b>136 938</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	7 980	0
	Entré/trapphus	0	3 100
	Lås	0	5 098
	VVS	0	3 866
	Ventilation	0	21 606
	Elinstallationer	18 623	4 713
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 815	11 222
	Bredband	0	3 563
	Hiss	6 375	3 886
	Fönster	3 413	0
	Mark/gård/utemiljö	8 392	0
	Skador/klotter/skadegörelse	14 175	9 078
	Vattenskada	61 918	0
		<b>123 692</b>	<b>66 130</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	0	10 094
	Fasad	9 801	0
	Fönster	451 904	0
		<b>461 705</b>	<b>10 094</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	81 808	77 086
	Värme	386 223	304 004
	Vatten	95 860	83 248
	Sophämtning/renhållning	79 985	75 498
		<b>643 876</b>	<b>539 836</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	41 901	40 970
	Kabel-TV	0	9 517
	Bredband	83 085	50 308
		<b>124 986</b>	<b>100 795</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>240 186</b>	<b>239 466</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 740 026</b>	<b>1 093 259</b>

*Handwritten mark*

*Handwritten signature/initials*

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	625	918
	Tele- och datakommunikation	3 035	3 058
	Juridiska åtgärder	2 969	0
	Inkassering avgift/hyra	2 091	450
	Revisionsarvode extern revisor	24 938	24 106
	Föreningskostnader	428	18 377
	Styrelseomkostnader	15 075	400
	Förvaltningsarvode	43 206	42 275
	Administration	3 109	1 850
	Konsultarvode	2 963	0
		<b>98 439</b>	<b>91 434</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Nedskrivning rekonstruktion	-1 500 000	-1 500 000
	Byggnad	554 127	554 127
	Förbättringar	1 012 677	1 012 677
		<b>66 804</b>	<b>66 804</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	175 015 723	165 015 723
	Nyanskaffningar	0	10 000 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>175 015 723</b>	<b>175 015 723</b>
	<b>Ackumulerad uppskrivning</b>		
	Vid årets början	0	10 000 000
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	0	-10 000 000
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-12 082 378	-10 515 575
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 566 804	-1 566 804
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-13 649 182</b>	<b>-12 082 378</b>
	<b>Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
	Vid årets början	-13 716 219	-15 216 219
	Årets nedskrivning enligt rekonstruktion	1 500 000	1 500 000
	<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-12 216 219</b>	<b>-13 716 219</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>149 150 323</b>	<b>149 217 126</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 335 363	18 335 363
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	68 600 000	68 600 000
	Taxeringsvärde mark	50 917 000	50 917 000
		<b>119 517 000</b>	<b>119 517 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	99 000 000	99 000 000
	Lokaler	20 517 000	20 517 000
		<b>119 517 000</b>	<b>119 517 000</b>

*[Handwritten signatures and initials]*

<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	25 117	50 781
	Skattefordran	10	0
	Klientmedel hos SBC	1 444 786	2 299 384
	Inkasso	0	1 907
	Fordringar kreditfakturor	0	11 003
	Räntekonto hos SBC	887 179	0
		<b>2 357 092</b>	<b>2 363 075</b>

<b>Not 9</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	2 081 898	2 200 990
	Reservering enligt stadgar	358 551	358 551
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-10 094	-477 643
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 430 355</b>	<b>2 081 898</b>

<b>Not 10</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>		<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Handelsbanken	1,330 %	8 025 000	8 025 000	2022-12-01
	Handelsbanken	1,440 %	9 800 000	9 850 000	2029-12-01
	Handelsbanken	1,530 %	28 963 500	29 113 500	2029-12-30
	Handelsbanken	0,990 %	18 801 028	18 994 852	2025-12-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>65 589 528</b>	<b>65 983 352</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 418 824	-19 194 852	
			<b>57 170 704</b>	<b>46 788 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 64 018 232 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.

*Handwritten mark*

*Handwritten signature*

<b>Not 11</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	93 000 000	93 000 000

<b>Not 12</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Ränta	72 305	94 554
	Avgifter och hyror	673 491	655 207
	Klottersanering	0	5 600
		<b>745 796</b>	<b>755 361</b>

**Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har, under våren 2022, låtit renovera putsen i förråden och i källaren.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den 12 / 5 2022




Göran Karlsson  
Ordförande



Pantea Asgari  
Ledamot



Ardeshir Hojjat  
Ledamot



Hans Nordström  
Ledamot



Stefan Olofson  
Ledamot



Wojciech Stawski  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 5 2022  
Refima



Benny Helgesson  
Auktoriserad 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 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 2021-12-31 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 de 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. De 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 Hasselbladiska Huset för räkenskapsåret 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:

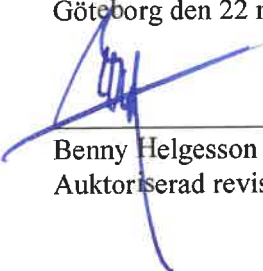
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Göteborg den 22 maj 2022




---

Benny Helgesson  
Auktoriserad revisor