



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hasselbladiska Huset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-08-07 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nordstaden 33:4	2006	Göteborg

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring, via Söderberg och Partner Insurance Consulting.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1875 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2007

Föreningen upplåter 23 bostadsrätter om totalt 2 276 kvm och 2 lokaler med hyresrätt om 759 kvm. Byggnadernas totalyta är 3035 kvm.

Styrelsens sammansättning

Claes Göran Karlsson	Ordförande
Stefan Olofson	Styrelseledamot
Ardeshir Hojjat	Styrelseledamot
Fanny Angela Erika Callerud	Styrelseledamot
Hans Nordström	Styrelseledamot
Pantea Asgari	Styrelseledamot

Revisorer

Benny Helgesson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Renovering av puts vid entrén
- 2022-2023 ● Tätskikt gården
- 2022 ● Tätskikt trapphus - Balkong vån 5
Renovering puts, målning - I källare, förråd och garage
- 2021 ● Målning av fönster - St Eriksgatan
- 2019 ● Målning av fönstergaller
Målning av fönster - Östra Hamngatan och gården
- 2018-2019 ● Renovering av puts - I källare och runt entrén
Målning av ytterdörr och port
- 2018 ● Målning av Fönster - Klädpressaregatan
- 2006-2008 ● Totalrenovering - Vid föreningens bildande

Planerade underhåll

- 2024-2025 ● Målning fönster
- 2024 ● Målning entrédörr och port till garage

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum
Fastighetsskötsel	Wira Fastighetsskötsel
Trappstädning	Lurendals Städservice
TV, Bredband, Telefoni	Telia
Övervakningskameror	Securitas Direkt
Fjärrvärme, Elnät	Göteborg Energi
Bank, Finansiering	Handelsbanken, Stadshypotek
Revision	Refima
Sophämtning, återvinning	Renova, Göteborgs stad
Teknisk förvaltning	Afry
Ventilation	Gunnar Karlsen

Verksamhet i lokalerna

Verksamhet	Yta	Löptid
Takame AB (Restaurang)	220 kvm	2026-10-31
Contornio Nordstaden AB (Kontor)	539 kvm	2029-12-31

Övrig verksamhetsinformation

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 1876, 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. Invändigt behölls så mycket av originalinredningen, i form av stuckaturer och golv mm, som möjligt, samt givetvis den imponerande takhöjden, i de ursprungliga lägenheterna. Husets fasad och trappuppgång mm renoverades till originalskick. Byggnaden är Q-märkt till vissa delar. Styrelsen jobbar aktivt med att bibehålla det fina skicket på föreningens fastighet.

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 Göteborgs centralstation samt Brunnsparken på kort gångavstånd. Nordstans parkeringshus erbjuder parkering till rimliga priser och föreningen har även fem parkeringsplatser i källaren, som hyrs ut till medlemmar. När arbetena med Västlänken är avslutade 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 med att öka tryggheten och trivseln i Västra Nordstan och runt Östra Hamngatan. Området är klassificerat som ett "LOV §3" område, vilket bl a innebär att ordningsvakter patrullerar, vilket tillsammans med att det öppnat fler restauranger och verksamheter, har ökat tryggheten runt föreningens fastighet, speciellt på kvällar och nätter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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.

Pga att föreningen har långa bindningstider på sin finansiering så är det styrelsens mål att kunna behålla de mycket låga månadsavgifterna, även framöver. Ett beslut togs dock om att höja månadsavgifterna för 2024 med 5%. Detta för att börja bygga upp en buffert inför kommande omförhandlingar av föreningens lån. Nästa lån att omförhandla förfaller i december 2025. Styrelsens bedömning är att räntenivåerna då ligger på en mer attraktiv nivå, än idag. I månadsavgifterna ingår även TV, bredband och telefoni, för föreningens medlemmar.

Övriga uppgifter

Arbetena med Västlänken har fortgått under 2023. Etapp Kvarnberget, som är den etapp belägen närmast föreningens fastighet, skall enligt Trafikverkets hemsida vara klar med arbetena ovan jord 2025. I deletapp Centralen skall den nya stationen, enligt samma hemsida, invigas 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 565 849	3 262 595	3 161 259	3 041 470
Resultat efter fin. poster	666 723	134 770	386 522	1 012 318
Soliditet (%)	56	56	56	55
Yttre fond	2 316 262	2 327 201	2 430 355	2 081 898
Taxeringsvärde	128 529 000	128 529 000	119 517 000	119 517 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	315	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	19,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	28 472	28 645	28 818	28 991
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	21 352	21 481	21 611	21 741
Sparande per kvm totalyta, kr	757	682	796	853
Elkostnad per kvm totalyta, kr	49	47	27	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	130	144	127	100
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	56	32	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	218	247	186	153
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,67	-	-	-
Räntekänslighet (%)	90,52	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	58 786 962			58 786 962
Upplåtelseavgifter	37 520 029			37 520 029
Fond, yttre underhåll	2 327 201	-369 490	358 551	2 316 262
Kapitaltillskott	20 812 734			20 812 734
Balanserat resultat	-34 565 470	504 260	-358 551	-34 419 761
Årets resultat	134 770	-134 770	666 723	666 723
Eget kapital	85 016 226	0	666 723	85 682 949

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-34 061 210
Årets resultat	666 723
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-358 551
Totalt	-33 753 038

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	62 937
Balanseras i ny räkning	-33 690 101

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 565 849	3 262 595
Övriga rörelseintäkter	3	30 869	187 921
Summa rörelseintäkter		3 596 718	3 450 516
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 597 542	-2 225 674
Övriga externa kostnader	9	-196 948	-141 192
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-66 804	-66 804
Summa rörelsekostnader		-1 861 293	-2 433 669
RÖRELSERESULTAT		1 735 425	1 016 847
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		19 395	4 834
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 088 096	-886 911
Summa finansiella poster		-1 068 701	-882 077
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		666 723	134 770
ÅRETS RESULTAT		666 723	134 770

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	149 016 715	149 083 519
Summa materiella anläggningstillgångar		149 016 715	149 083 519
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		149 016 715	149 083 519
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 525	631 697
Övriga fordringar	12	1 612 003	2 332 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	18 437	15 364
Summa kortfristiga fordringar		1 632 965	2 979 835
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 095 550	61 789
Summa kassa och bank		1 095 550	61 789
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 728 514	3 041 623
SUMMA TILLGÅNGAR		151 745 229	152 125 143

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		117 119 725	117 119 725
Fond för yttre underhåll		2 316 262	2 327 201
Summa bundet eget kapital		119 435 987	119 446 926
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-34 419 761	-34 565 470
Årets resultat		666 723	134 770
Summa fritt eget kapital		-33 753 038	-34 430 700
SUMMA EGET KAPITAL		85 682 949	85 016 226
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	56 383 056	56 776 880
Summa långfristiga skulder		56 383 056	56 776 880
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 418 824	8 418 824
Leverantörsskulder		89 229	151 448
Skatteskulder		43 477	30 285
Övriga kortfristiga skulder		159 579	266 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	968 115	1 464 711
Summa kortfristiga skulder		9 679 224	10 332 037
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		151 745 229	152 125 143

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 735 425	1 016 847
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 566 804	1 566 804
Nedskrivningar	-1 500 000	-1 500 000
	1 802 229	1 083 650
Erhållen ränta	19 395	4 834
Erlagd ränta	-1 078 275	-868 702
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	743 348	219 783
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	617 612	-622 063
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-662 634	101 974
Kassaflöde från den löpande verksamheten	698 327	-300 307
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-393 824	-393 824
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-393 824	-393 824
ÅRETS KASSAFLÖDE	304 503	-694 131
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 394 433	3 088 564
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 698 936	2 394 433

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hasselbladiska Huset har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	715 860	715 860
Hysesintäkter lokaler, moms	2 288 020	2 269 176
Hysesintäkter garage	149 760	149 760
Deb. fastighetskatt, moms	265 632	0
Vatten	0	6 914
Vatten, moms	7 664	0
Elintäkter laddstolpe moms	7 179	0
Uppvärmning	0	109 363
Uppvärmning, moms	124 980	0
Påminnelseavgift	240	0
Dröjsmålsränta	506	0
Pantsättningsavgift	1 008	5 072
Överlåtelseavgift	1 313	0
Andrahandsuthyrning	3 686	6 440
Öres- och kronutjämning	1	11
Summa	3 565 849	3 262 595

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	30 869	0
Övriga intäkter	0	240
Försäkringsersättning	0	187 681
Summa	30 869	187 921

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	41 938	40 477
Fastighetsskötsel utöver avtal	17 041	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	76 960	0
Larm och bevakning	0	1 858
Städning enligt avtal	36 626	33 972
Städning utöver avtal	2 831	2 831
Sotning	4 684	0
Hissbesiktning	1 781	3 241
Brandskydd	3 180	10 545
Bevakning	12 120	5 630
Gårdkostnader	4 016	0
Serviceavtal	6 404	0
Förbrukningsmaterial	27 479	19 011
Summa	235 059	117 566

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	24 019	53 140
Bostadsrättslägenheter	0	20 588
Hyseslokaler	0	6 291
Trapphus/port/entr	17 813	4 220
Dörrar och lås/porttele	11 443	0
VVS	11 720	69 459
Ventilation	13 453	34 880
Elinstallationer	0	34 079
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 184
Hissar	0	6 845
Tak	0	21 099
Fasader	11 356	0
Fönster	0	10 988
Mark/gård/utemiljö	0	17 695
Vattenskada	12 054	40 696
Skador/klotter/skadegörelse	3 678	177 919
Summa	105 535	499 082

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	-0	348 031
Ventilation	0	21 460
Tele/TV/bredband/porttelefon	62 938	0
Summa	62 937	369 490

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	148 243	141 340
Uppvärmning	395 982	436 644
Vatten	118 070	170 807
Sophämtning/renhållning	121 068	106 464
Summa	783 363	855 256

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	52 237	30 728
Bredband	81 806	81 806
Fastighetsskatt	276 604	271 746
Summa	410 647	384 280

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	658	2 813
Tele- och datakommunikation	3 107	257
Inkassokostnader	555	985
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	61
Förvaltningskostnader	0	3 225
Revisionsarvoden extern revisor	25 650	25 829
Styrelseomkostnader	43 538	15 300
Föreningskostnader	9 361	2 276
Förvaltningsarvode enl avtal	45 423	44 146
Korttidsinventarier	0	2 461
Administration	4 007	12 403
Konsultkostnader	59 819	18 251
Bostadsrätterna Sverige	4 830	4 830
OBS-konto	0	8 355
Summa	196 948	141 192

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 088 010	886 647
Dröjsmålsränta	86	0
Övriga räntekostnader	0	264
Summa	1 088 096	886 911

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	175 015 723	175 015 723
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	175 015 723	175 015 723
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 215 985	-13 649 182
Årets avskrivning	-1 566 804	-1 566 804
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 782 789	-15 215 985
Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
Ingående	-10 716 219	-12 216 219
Årets nedskrivning	1 500 000	1 500 000
Utgående ackumulerad nedskrivning	-9 216 219	-10 716 219
Utgående restvärde enligt plan	149 016 715	149 083 519
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 335 363</i>	<i>18 335 363</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	78 000 000	78 000 000
Taxeringsvärde mark	50 529 000	50 529 000
Summa	128 529 000	128 529 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	8 616	129
Klientmedel	0	1 278 762
Transaktionskonto	1 100 587	0
Borgo räntekonto	502 800	1 053 883
Summa	1 612 003	2 332 774

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	18 437	15 364
Summa	18 437	15 364

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2029-12-01	1,44 %	9 700 000	9 750 000
Handelsbanken	2029-12-30	1,53 %	28 663 500	28 813 500
Handelsbanken	2024-03-01	4,77 %	8 025 000	8 025 000
Handelsbanken	2025-12-01	0,99 %	18 413 380	18 607 204
Summa			64 801 880	65 195 704
Varav kortfristig del			8 418 824	8 418 824

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 832 760 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	13 003	19 166
Uppl kostnad Värme	59 488	63 752
Uppl kostn räntor	100 335	90 514
Uppl kostn vatten	16 208	47 232
Förutbet hyror/avgifter	779 081	1 244 047
Summa	968 115	1 464 711

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	93 000 000	93 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Ardeshir Hojjat
Styrelseledamot

Claes Göran Karlsson
Ordförande

Fanny Angela Erika Callerud
Styrelseledamot

Hans Nordström
Styrelseledamot

Pantea Asgari
Styrelseledamot

Stefan Olofson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Benny Helgesson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2024 22:50

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 30.05.2024 08:15

DOCUMENT ID:

BkmQFFqH40

ENVELOPE ID:

S1XtT9rVA-BkmQFFqH40

DOCUMENT NAME:

Brf Hasselbladiska Huset, 769614-5403 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS NORDSTRÖM hans.nordstrom@nexans.com	Signed Authenticated	30.05.2024 08:18 30.05.2024 08:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/03/21) IP: 194.237.207.21
2. Claes Göran Karlsson goran.karlsson@christalex.se	Signed Authenticated	30.05.2024 08:47 30.05.2024 08:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/11/02) IP: 104.28.88.120
3. Fanny Angela Erika Callered f.callerud@hotmail.com	Signed Authenticated	30.05.2024 08:55 30.05.2024 08:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/11/12) IP: 24.132.74.204
4. ARDESHIR HOJJAT ardeshirhojjat@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2024 10:36 30.05.2024 10:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/09/18) IP: 94.191.136.192
5. Stefan Alexander Olofson stefan.olofson@live.com	Signed Authenticated	30.05.2024 10:51 30.05.2024 10:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/03/02) IP: 88.131.97.4
6. Pantea Asgari Pantea.asgari@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2024 21:27 30.05.2024 21:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/01/03) IP: 90.231.181.195
7. BENNY HELGESSON benny@refima.se	Signed Authenticated	30.05.2024 22:50 30.05.2024 22:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/03/23) IP: 83.188.49.183

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hasselbladska Huset
Org.nr 769614-5403

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hasselbladska Huset för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 revisions sed 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. Risker 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 2023 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 dag som framgår ur min digitala signatur.

Benny Helgesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2024 22:49

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 30.05.2024 08:15

DOCUMENT ID:

HkWQKCrV0

ENVELOPE ID:

Hke7YY9rNR-HkWQKCrV0

DOCUMENT NAME:

rev ber Brf Hass Hus.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BENNY HELGESSON	 Signed	30.05.2024 22:49	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/03/23)
benny@refima.se	Authenticated	30.05.2024 22:48	Low	IP: 83.188.49.183

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed