

ÅRSREDOVISNING 2020

för

Bostadsrättsföreningen Hasselbladska Huset

Org Nr 769614-5403



Innehåll

- Förvaltningsberättelse
- Resultaträkning
- Balansräkning
- Noter
- Underskrifter

Sida

1
7
8
10
15

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hasselbladska Huset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

Göran Karlsson	Ordförande
Pantea Asgari	Ledamot
Hans Åke 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 2020-06-08.

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

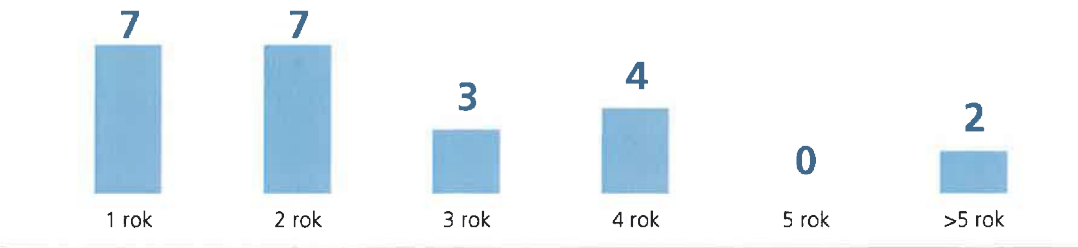
Fastigheten bebyggdes 1875 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 2007.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Takame AB (Restaurang)	220 m ²	2026-10-31
Universal Avenue (Kontor)	539 m ²	2024-05-31

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

PA T W SB

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Wira Fastighetsskötsel AB
Trappstädning	Lurendals städservice
TV, Bredband, Telefoni	Telia
Övervakningskameror	Securitas Direkt
Fjärrvärme/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 byggnader. Huset innehöll ursprungligen bostäder för familjen Hasselblad och under större delen av 1900 talet kontor för Hasselblads kameratillverkning. Byggnaden uppfördes ca 1875, under ledning av arkitekten AC. Pettersson, i nyrenässansstil.

Under 2007-2008 byggdes huset om till bostadsrätter och genomgick en genomgripande men varsam och omsorgsfull renovering, bla gjordes grundförstärkningar och installationer byttes ut, så att lägenheterna nu kan jämföras med nybyggnationsstandard i det övre segmentet. Husets 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 spårvagnshållplatser utanför entrén. Dessutom finns Göteborgs centralstation samt Brunnsparken på kort gångavstånd. Nordstans parkeringshus erbjuder parkering till rimliga avgifter. 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

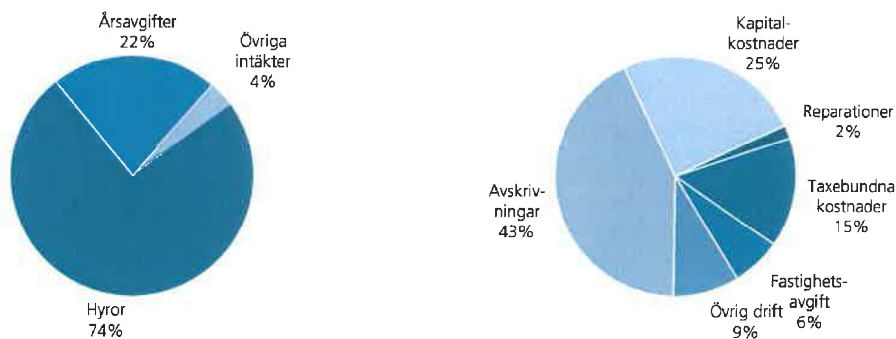
Styrelsen mål är en långsiktig ekonomiska stabilitet för föreningen. Detta genom att ha långa stabila hyresintäkter, till marknadsmässiga hyror, från föreningens lokalhyresgäster, hålla kostnadsnivån låg och säkerställa en bunden långfristig finansiering till attraktiva räntenivåer samt att bibehålla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

PA 97 111
58

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 914 509	1 607 881
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 184 563	3 156 213
Finansiella intäkter	35	6
Minskning kortfristiga fordringar	0	77 551
Kapitaltillskott	0	3 998 996
Ökning av kortfristiga skulder	521 478	434 924
	3 706 076	7 667 690
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 184 693	1 954 229
Finansiella kostnader	920 783	950 189
Ökning av kortfristiga fordringar	63 751	0
Minskning av långfristiga skulder	393 824	4 456 644
	2 563 051	7 361 062
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 057 534	1 914 509
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 143 025	306 628

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadsägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen och föreningens hyresgäster har klarat 2020 på ett bra sätt, trots Corona pandemin. Föreningen beviljade restaurang Takame ett 50%-igt hyresbidrag för andra kvartalet, vilket föreningen fick statlig kompensation för senare.

För att inte störa restaurangens verksamhet, på dess uteservering, så sköt föreningen på den planerade ommålningen av fönster, till 2021.

Inga lån till föreningen har omförhandlats under året och totala lån uppgår till ca 21 700 kr per bostads- och lokalyta i fastigheten.

Arbetena med Västlänken har fortgått under 2020. Etapp Kvarnberget, som är den etapp belägen närmast föreningens fastighet skall enligt Trafikverket vara klar 2023. Föreningen berörs även av Västlänkens etapp Centralen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	315	314	315	315
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 908	2 837	2 591	2 613
Lån/m ² bostadsrättsyta	28 991	29 164	29 249	29 306
Elkostnad/m ² totalyta	25	22	24	23
Värmekostnad/m ² totalyta	100	90	113	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	25	24	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	303	313	396	438
Soliditet (%)	55	55	52	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 012	285	179	271
Nettoomsättning (tkr)	3 041	3 136	2 963	3 051
Lån/ m ² totalyta	21 741	21 871	21 934	21 977

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

3

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	58 786 962	0	0	58 786 962
Upplåtelseavgifter	37 520 029	0	0	37 520 029
Kapitaltillskott	20 812 734	0	0	20 812 734
Fond för yttre underhåll	2 081 898	358 551	-477 643	2 200 990
S:a bundet eget kapital	119 201 623	358 551	-477 643	119 320 715
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-35 719 008	-358 551	762 641	-36 123 098
Årets resultat	1 012 318	1 012 318	-284 998	284 998
S:a ansamlad förlust	-34 706 690	653 767	477 643	-35 838 100
S:a eget kapital	84 494 933	1 012 318	0	83 482 615

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 012 318
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-35 360 456
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-358 551
summa balanserat resultat	-34 706 689

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

10 094
-34 696 595

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

3

PA W
SA

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 041 470	3 136 473
Övriga rörelseintäkter	Not 3	143 093	19 740
Summa rörelseintäkter		3 184 563	3 156 213
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 093 259	-1 827 037
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 434	-127 190
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-66 804	33 196
Summa rörelsekostnader		-2 251 497	-1 921 032
RÖRELSERESULTAT		1 933 066	1 235 181
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-920 783	-950 189
Summa finansiella poster		-920 748	-950 183
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 012 318	284 998
ÅRETS RESULTAT		1 012 318	284 998

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	149 217 126	149 283 930
Summa materiella anläggningstillgångar	149 217 126	149 283 930
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	149 217 126	149 283 930
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	120	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 363 075	856 151
Summa kortfristiga fordringar	2 363 195	856 211
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	758 150	1 058 359
Summa kassa och bank	758 150	1 058 359
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 121 345	1 914 569
SUMMA TILLGÅNGAR	152 338 471	151 198 499

A. TW
80

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		96 306 991	96 306 991
Kapitaltillskott		20 812 734	20 812 734
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 081 898	2 200 990
Summa bundet eget kapital		119 201 623	119 320 715
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-35 719 008	-36 123 098
Årets resultat		1 012 318	284 998
Summa fritt eget kapital		-34 706 690	-35 838 100
SUMMA EGET KAPITAL		84 494 933	83 482 615
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	46 788 500	65 983 352
Summa långfristiga skulder		46 788 500	65 983 352
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	19 194 852	393 824
Leverantörsskulder		58 872	82 646
Skatteskulder		93 715	74 343
Övriga skulder		952 238	883 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	755 361	297 924
Summa kortfristiga skulder		21 055 038	1 732 532
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		152 338 471	151 198 499

JK

Ra TW 9

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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 betalning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	715 860	714 013
Hyror lokaler momspliktiga	2 207 216	2 152 963
Hyror garage/parkering moms	0	7 200
Hyror garage	149 760	154 180
Hyesrabatt	-68 840	-5 460
Vattenintäkter moms	0	4 950
Vatten-/värmeintäkter	6 706	78 629
Värmeintäkter	26 825	6 600
Överlåtelse	0	3 414
Pantsättning	0	1 385
Avgift andrahandsuthyrning	3 941	18 600
Öresutjämning	2	-2
	3 041 470	3 136 473

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	34 420	0
Övriga intäkter	108 673	19 740
	143 093	19 740

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 799	37 899
	Fastighetsskötsel beställning	0	5 931
	Städning entreprenad	34 283	34 257
	Städning enligt beställning	2 867	10 127
	Sotning	0	5 301
	OVK Obl. Ventilationskontroll	19 000	0
	Hissbesiktning	3 114	1 519
	Gemensamma utrymmen	1 130	0
	Serviceavtal	20 221	19 956
	Förbrukningsmateriel	15 335	4 014
	Teleport/hissanläggning	0	1 404
	Brandskydd	2 071	4 476
	Fordon	119	0
		136 938	124 884
Reparationer			
	Lokaler	0	4 053
	Gemensamma utrymmen	0	243 292
	Entré/trapphus	3 100	0
	Lås	5 098	18 913
	VVS	3 866	30 810
	Ventilation	21 606	12 959
	Elinstallationer	4 713	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 222	0
	Bredband	3 563	0
	Hiss	3 886	7 861
	Fasad	0	19 043
	Balkonger/altaner	0	25 658
	Skador/klotter/skadegörelse	9 078	0
		66 130	362 588
Periodiskt underhåll			
	Värmeanläggning	10 094	0
	Tak	0	16 485
	Fasad	0	55 171
	Fönster	0	405 987
		10 094	477 643
Taxebundna kostnader			
	Ei	77 086	66 348
	Värme	304 004	273 845
	Vatten	83 248	74 749
	Sophämtning/renhållning	75 498	67 165
		539 836	482 107
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	40 970	37 077
	Kabel-TV	9 517	0
	Bredband	50 308	96 243
		100 795	133 320
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	239 466	246 496
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 093 259	1 827 037

Handwritten mark

Handwritten initials: PA, W, SA

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	918	2 087
	Tele- och datakommunikation	3 058	3 058
	Inkassering avgift/hyra	450	425
	Revisionsarvode extern revisor	24 106	24 938
	Föreningskostnader	18 377	15 494
	Styrelseomkostnader	400	12 928
	Förvaltningsarvode	42 275	43 011
	Förvaltningsarvoden övriga	0	2 946
	Administration	1 850	9 393
	Korttidsinventarier	0	9 945
	Övriga driftskostnader	0	2 965
		91 434	127 190

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Återföring nedskrivning	-1 500 000	-1 500 000
	Byggnad	554 127	454 127
	Förbättringar	1 012 677	1 012 677
		66 804	-33 196

✗

PA AW 80

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	165 015 723	165 015 723
	Nyanskaffningar	10 000 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	175 015 723	165 015 723
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	10 000 000	10 000 000
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	-10 000 000	0
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	0	10 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 515 575	-9 048 771
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 566 804	-1 466 804
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 082 378	-10 515 575
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-15 216 219	-16 716 219
	Årets nedskrivning enligt rekonstruktion	0	1 500 000
	Utgående nedskrivning	-13 716 219	-15 216 219
	Planenligt restvärde vid årets slut	149 217 126	149 283 930
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 335 363	18 335 363
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	68 600 000	68 600 000
	Taxeringsvärde mark	50 917 000	50 917 000
		119 517 000	119 517 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	99 000 000	99 000 000
	Lokaler	20 517 000	20 517 000
		119 517 000	119 517 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	50 781	0
	Klientmedel hos SBC	2 299 384	856 151
	Inkasso	1 907	0
	Fordringar kreditfakturor	11 003	0
		2 363 075	856 151
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 200 990	1 559 602
	Reservering enligt stadgar	358 551	358 551
	Reservering enligt stämmobeslut	0	282 837
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-477 643	0
	Vid årets slut	2 081 898	2 200 990

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,440 %	9 850 000	9 900 000	2029-12-01
Handelsbanken	1,530 %	29 113 500	29 263 500	2029-12-30
Handelsbanken	1,330 %	8 025 000	8 025 000	2022-12-01
Handelsbanken	1,170 %	18 994 852	19 188 676	2021-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		65 983 352	66 377 176	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-19 194 852	-393 824	
		46 788 500	65 983 352	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 64 014 232 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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	93 000 000	93 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	94 554	66 691
Avgifter och hyror	655 207	231 233
Klottersanering	5 600	0
	755 361	297 924

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Föreningens hyresgäst Universal Avenue har per 2021-05-01 överlåtit sitt hyreskontrakt på oförändrade villkor till Contornio AB som kommer att bedriva uthyrning av kontorsplatser och kontorsrum. Den deposition som den tidigare hyresgästen lämnat till föreningen på motsvarande sex månaders hyra har ersatts av en bankgaranti på samma belopp.

Under 2021 planerar föreningen ommålning av fönster mot St Eriksgatan. I december skall villkoren för ett lån från Handelsbanken/Stadshypotek förhandlas om.

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.

3

PA RK 00

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 11 / 5 2021



Göran Karlsson
Ordförande



Pantea Asgari
Ledamot



Hans Åke Nordström
Ledamot



Stefan Olofson
Ledamot



Wojciech Stawski
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2021



Benny Helgesson
Extern revisor

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 2020.

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 2020-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 Hasselbladska Huset för räkenskapsåret 2020 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Göteborg 16 / 5 2021



Benny Helgesson
Auktoriserad revisor