



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hästtorget

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Filip Gustav Bååw	Ledamot
Jan Peter Michael Fasth	Ledamot
Sebastian Carl Alexander Martinsson	Ledamot
Andreas Per Johan Melander	Ledamot
Mats Fredrik Wikström	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Johanna Enderstein
Anders Erlandsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vallgraven 46:17	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

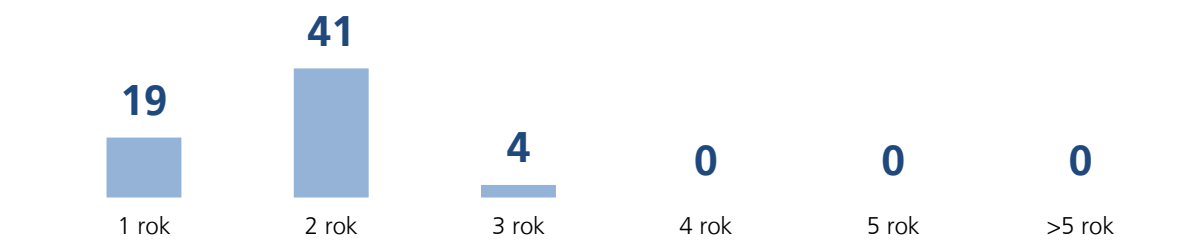
Fastigheten bebyggdes 1890 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1982.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Helins Fastighetsbyrå AB	97 m ²	2020-12-31
Ink Nation AB	117 m ²	2024-08-31
Contornio AB	530 m ²	2022-08-31
Contornio AB	110 m ²	2020-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lagning asfalt portvalv Surbrunnsgatan	2019	
Målning och snickeri fasadskivor och tak vid cykelställ	2019	
Målning, snickeri och ny armatur samtliga portvalv	2019	
OVK	2019	Godkänd OVK
Brandsäkerhetsåtgärder samtliga gemensamma utrymmen	2019 - 2020	
Planerat underhåll	År	
Byte av plastmatta i samtliga trapphus med mattor	2020	
Byte av samtliga takfläktar samt rengöring av ventilationsrör	2020	
Målning, snickeri och ny armatur samtliga trapphus och gemensamma utrymmen	2020	
Lagning klinker och golv Ingenjörsgatan 7A	2021	
Relining avloppsledning	2022	
Byte termostatventiler radiatorer	2022	
Byte hissmaskin Kungsgatan	2023	
Byte styrskaåp Kungsgatan	2023	
Målning balkong och fönsterpartier samtliga fasader	2024	
Byte belysning till LED i trapphus och gemensamma utrymmen	2024	
Målning puts samtliga fasader	2024	
Byte torktumlare tvättstuga	2025	
Noxydering befintlig plåtisol	2025	
Byte tvättmaskiner tvättstuga	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

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

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

Under året har föreningens belåning legat stilla på en bra nivå om 4 645 SEK/kvm BOA och LOA.

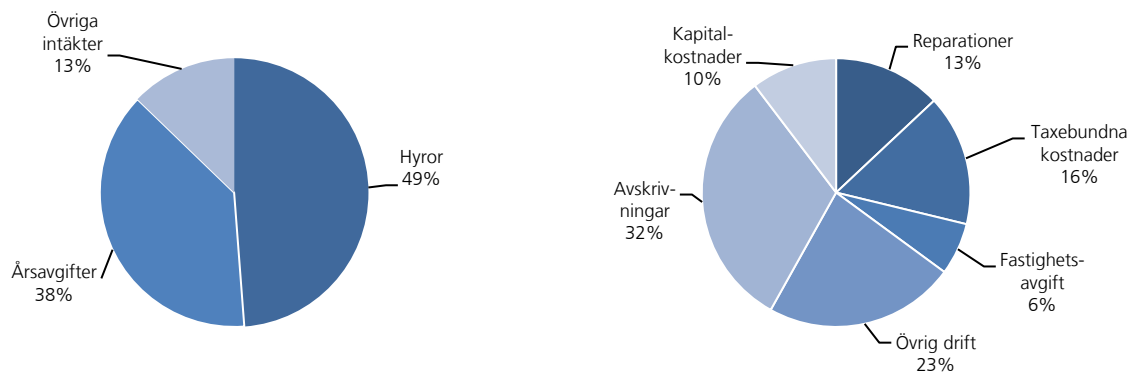
Medlemsavgiftsnivån har varit oförändrad under 2019 på 476 SEK/kvm och år.

Föreningen fördelas på 64 bostäder. Av dessa är 61 upplåtna med bostadsrätt samt 3 med hyresrätt.

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

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2020-01-01 med 20 %.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Henrik Forsbergs Schoultz, ledamot och ekonomiansvarig för föreningen avgick från styrelsen under sommaren 2019 och ersattes med Sebastian Martinsson.

Hysesgästen Sooma Design AB på Surbrunnsgatan 10 ersattes med Ink Nation Sweden AB per den 2019-09-01.

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utfördes under året och godkändes på hösten 2019.

Föreningen har under hösten 2019 målat om portar, portvalv samt ersatt äldre snickerier och armatur i samtliga portar vilket har gett både boende och besökare ett gott första intryck av föreningen och fastigheterna.

Föreningen har under hösten 2019 satt igång ett åtgärdsarbete kring brandsäkerheten i alla gemensamma utrymmen för att skapa ett tryggt och säkert boende för samtliga medlemmar i föreningen.

Föreningen har per den 25/10-2019 omförhandlat ett av föreningens lån om 10,5 MSEK och bundit det på 4 år med en ränta om 0,89%. Det är en väsentlig skillnad från de 4,0% som lånet var bundet till innan och innebär en minskad räntekostnad på 326 TSEK på årsbasis.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 91 st
Tillkommande medlemmar: 17 st
Avgående medlemmar: 15 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 93 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	482	476	471	474
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 948	1 993	-	-
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 021	6 021	6 020	3 010
Elkostnad/m ² totalyta	16	22	24	16
Värmekostnad/m ² totalyta	87	93	86	96
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	20	18	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	97	109	-	-
Soliditet (%)	80	80	81	89
Resultat efter finansiella poster (tkr)	78	-4 059	-8 275	- 1474
Nettoomsättning (tkr)	4 011	4 043	2 488	2 987

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	94 323 211	0	0	94 323 211
Upplåtelseavgifter	2 026 127	0	0	2 026 127
Kapitaltillskott	4 789 585	0	0	4 789 585
Fond för yttre underhåll	3 447 543	420 600	0	3 026 943
S:a bundet eget kapital	104 586 466	420 600	0	104 165 866
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-15 698 626	-420 600	-4 058 902	-11 219 124
Årets resultat	77 590	77 590	4 058 902	-4 058 902
S:a ansamlad förlust	-15 621 036	-343 010	0	-15 278 026
S:a eget kapital	88 965 431	77 590	0	88 887 841

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	77 590
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 278 026
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-420 600
summa balanserat resultat	-15 621 036

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-15 621 036
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 010 747	4 072 207
Övriga rörelseintäkter	Not 3	368 357	7 991
Summa rörelseintäkter		4 379 104	4 080 198
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 956 938	-1 805 317
Övriga externa kostnader	Not 5	-444 450	-144 129
Personalkostnader	Not 6	-97 500	-95 999
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 358 886	-1 426 807
Jämförelsestörande poster		0	-4 166 192
Summa rörelsekostnader		-3 857 774	-7 638 444
RÖRELSERESULTAT		521 331	-3 558 246
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		167	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-443 907	-500 656
Summa finansiella poster		-443 740	-500 656
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		77 590	-4 058 902
ÅRETS RESULTAT		77 590	-4 058 902

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 108 425 650	109 784 536
Pågående byggnation	Not 9 327 569	0
Summa materiella anläggningstillgångar	108 753 218	109 784 536
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	108 753 218	109 784 536
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	12 996	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 2 692 770	49 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 128 163	143 856
Summa kortfristiga fordringar	2 833 930	193 235
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	986 867
Summa kassa och bank	0	986 867
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 833 930	1 180 102
SUMMA TILLGÅNGAR	111 587 148	110 964 638

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		96 349 338	96 349 338
Kapitaltillskott		4 789 585	4 789 585
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 447 543	3 026 943
Summa bundet eget kapital		104 586 466	104 165 866
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 698 626	-11 219 124
Årets resultat		77 590	-4 058 902
Summa fritt eget kapital		-15 621 036	-15 278 026
SUMMA EGET KAPITAL		88 965 431	88 887 841
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13, 14	21 000 000	21 000 000
Summa långfristiga skulder		21 000 000	21 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		527 160	365 808
Skatteskulder		89 475	12 248
Övriga skulder		398 824	193 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	606 258	505 193
Summa kortfristiga skulder		1 621 717	1 076 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 587 148	110 964 638

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund	91 år	91 år
Stomkomplett. för.	91 år	91 år
Värmesystem	56 år	56 år
Fastighetsel	51 år	51 år
Hissar	18 år	18 år
Luftbehandlingssyst.	25 år	25 år
Stamledningar VA	32 år	32 år
Fasader/balkonger	85 år	85 år
Fönster/dörrar, port	17 år	17 år
Yttertak	30 år	30 år
Balkonger	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 682 727	1 662 171
Hyror bostäder	250 291	246 592
Hyror lokaler momspliktiga	1 883 891	1 937 717
Hyror lokaler	300	0
Hyror förråd	2 250	0
Hyror övriga	0	58 192
Bredbandsintäkter	130 392	129 792
Elintäkter	459	0
Elintäkter moms	2 755	0
Värmeintäkter	53 765	37 743
Avgift andrahandsuthyrning	3 940	0
Öresutjämning	-22	0
	4 010 747	4 072 207

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Försäkringsersättning	192 394	0
	Övriga intäkter	175 963	7 991
		368 357	7 991
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	54 323	45 921
	Fastighetsskötsel beställning	0	12 068
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 504	0
	Snöröjning/sandning	4 790	0
	Städning entreprenad	89 850	68 603
	Städning enligt beställning	0	8 576
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	170 662
	Hissbesiktning	13 533	12 967
	Myndighetstillsyn	4 209	0
	Gemensamma utrymmen	27 311	5 264
	Gård	14 436	14 833
	Serviceavtal	2 840	4 172
	Förbrukningsmateriel	4 461	3 960
	Brandskydd	0	6 654
		218 257	353 679
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	11 124	0
	Brf Lägenheter	0	128 608
	Vind	5 844	0
	Entré/trapphus	149	20 088
	Lås	21 200	6 175
	VVS	51 941	11 461
	Värmeanläggning/undercentral	1 820	0
	Ventilation	3 100	0
	Elinstallationer	22 390	2 767
	Hiss	5 688	11 323
	Tak	12 487	0
	Mark/gård/utemiljö	14 574	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	5 780
	Vattenskada	411 069	0
		561 385	186 202
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	69 813
		0	69 813
	Taxebundna kostnader		
	El	72 442	103 053
	Värme	397 812	434 488
	Vatten	97 789	94 291
	Sophämtning/renhållning	110 062	112 206
		678 105	744 039
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	63 629	51 631
	Kabel-TV	84 337	97 979
	Bredband	81 096	121 398
		229 062	271 007
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	270 128	180 578
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 956 938	1 805 317

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 438	0
	Tele- och datakommunikation	7 645	5 157
	Juridiska åtgärder	3 593	6 394
	Inkassering avgift/hyra	5 675	760
	Revisionsarvode extern revisor	27 049	19 166
	Föreningskostnader	0	1 164
	Styrelseomkostnader	3 300	3 435
	Förvaltningsarvode	76 799	79 814
	Administration	18 031	4 894
	Korttidsinventarier	0	5 748
	Konsultarvode	147 596	10 994
	Föreningsavgifter	1 050	6 602
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 290	0
	Övriga driftskostnader	144 985	0
		444 450	144 129
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	74 190	73 048
	Sociala kostnader	23 310	22 951
		97 500	95 999
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	310 200	310 647
	Yttertak K3	65 512	65 023
	Fasader/balkonger K3	170 551	213 676
	Fönster/dörrar och portar K3	196 732	196 424
	Stomkomplettering förening K3	150 186	150 400
	Stamledningar VA K3	222 897	223 036
	Värmesystem K3	92 857	93 120
	Luftbehandlingssystem K3	24 961	49 222
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	51 150	51 311
	Hissar K3	73 840	73 948
		1 358 886	1 426 807
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring byggnad/mark	0	4 166 192
		0	4 166 192

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	116 114 744	114 578 446
	Nyanskaffningar	0	5 702 489
	Omklassificeringar m m	0	-4 166 191
	Utgående anskaffningsvärde	116 114 744	116 114 744
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 330 208	-4 903 401
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 358 886	-1 426 807
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 689 094	-6 330 208
	Planenligt restvärde vid årets slut	108 425 650	109 784 536
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	43 718 145	43 718 145
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	58 400 000	48 200 000
	Taxeringsvärde mark	81 800 000	61 301 000
		140 200 000	109 501 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	122 000 000	100 000 000
	Lokaler	18 200 000	9 501 000
		140 200 000	109 501 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	327 569	0
		327 569	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	58 972	17 988
	Momsavräkning	21 952	31 391
	Klientmedel hos SBC	2 611 846	0
		2 692 770	49 379
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	63 115	57 891
	Kabel-TV	25 398	55 087
	Förutbetalda kostnader	0	30 878
	Serviceavtal	2 764	0
	Bredband	30 476	0
	Bostadsrätterna	6 410	0
		128 163	143 856

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	3 026 943	2 146 943
	Reservering enligt stadgar	420 600	880 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 447 543	3 026 943

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	Swedbank	0,890 %	10 500 000	10 500 000	2023-10-25
	Swedbank	0,800 %	5 500 000	5 500 000	
	Swedbank	0,760 %	5 000 000	5 000 000	
	Summa skulder till kreditinstitut		21 000 000	21 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			21 000 000	21 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 000 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	34 675 000	34 675 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	6 818	8 561
	Värme	62 661	76 959
	Vatten	23 560	22 224
	Sophämtning	0	16 770
	Extern revisor	20 000	12 000
	Ränta	86 257	41 142
	Avgifter och hyror	397 697	327 537
	Städning	9 265	0
		606 258	505 193

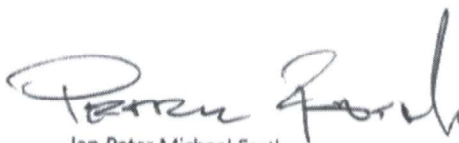
Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Föreningens styrelse beslutade under hösten 2019 om en avgiftssänkning på 20% den 1/1-2020 vilket har genomförts.
	Styrelsen har fortsatt att arbeta strukturerat med den 30-åriga underhållsplan som har tagits fram tillsammans med Sustend år 2017 och har justerat denna efter verksamhetsårets 2019 händelser. Underhållsplanen kommer kunna finansieras utan några svårigheter.

Styrelsens underskrifter

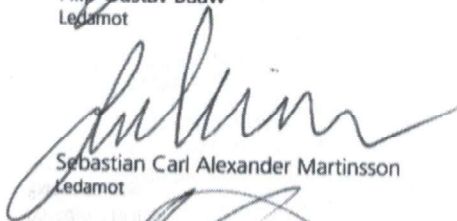
GÖTEBORG den 17/6 2020



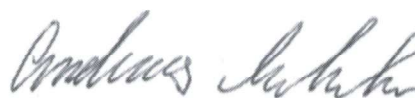
Filip Gustav Bååw
Ledamot



Jan Peter Michael Fasth
Ledamot



Sebastian Carl Alexander Martinsson
Ledamot

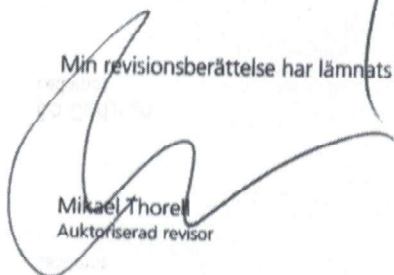


Andreas Per Johan Melander
Ledamot



Mats Fredrik Wikström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/6 2020



Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför

granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered
Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås
Säte: Stenlidsvägen 21 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05

Mail: info@trirev.se

Revisionsberättelse

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hästtorget för år samt av förslaget till behandling 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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:

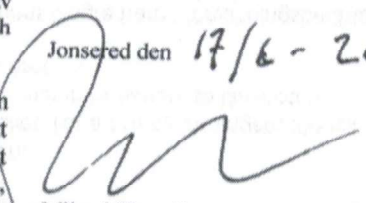
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 behandling av föreningens förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Jonsered den 17/6-2020


Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered
Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 - 795 79 05
Fax: 031 - 795 79 06
www.trirev.se

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE