





# 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.

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

### 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hästtorget

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020. Belopp anges i svenska kronor (SEK) om inte annat anges.

---

## 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 2020 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

Mats Fredrik Wikström	Ordförande
Filip Gustav Bååw	Ledamot
Peter Fasth	Ledamot
Hans Anders Kober Edlert	Ledamot
Sebastian Martinsson	Ledamot

Linnéa Alexandra Louise Bjurquist	Suppleant
Bo David Mikael Kamstedt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

### Valberedning

Johanna Enderstein  
Anders Erlandsson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.  
Extra föreningsstämma hölls 2020-10-27. Extra stämma med anledning av motion om balkong samt beslut om ev flytt av vindsförråd.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg inom Vallgraven 46:17	2011	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

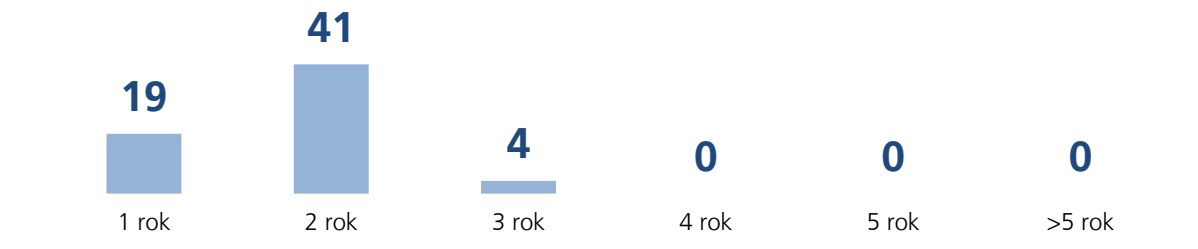
Fastigheten bebyggdes 1890 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 584 m<sup>2</sup>, varav 3 667 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 917 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	2023-12-31
Ink Nation AB	117 m <sup>2</sup>	2024-08-31
Contornio AB	530 m <sup>2</sup>	2022-08-31
Contornio AB	110 m <sup>2</sup>	2023-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC

### Föreningens ekonomi

Trots den rådande situation som har varit i samhället med COVID-19 har föreningen under året kunnat erhålla fulla hyror av samtliga hyresgäster vilket har resulterat i att föreningen har en fortsatt mycket god ekonomi.

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

Medlemsavgiftsnivån sänktes med 20% 1/1-2020 och gick från 476 SEK/kvm och år till 381 SEK/kvm och år.

Under året har styrelsen hittat överflödiga kostnader kring park- och naturförvaltning och gjort kostnadsbesparingar om 50 TSEK vilket kommer stärka föreningens framtida ekonomi.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2021-01-01 med 5%. Beslutet är resultatneutralt då det under hösten 2020 gjordes besparingar på föreningens kostnader för kollektiv digital-tv.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

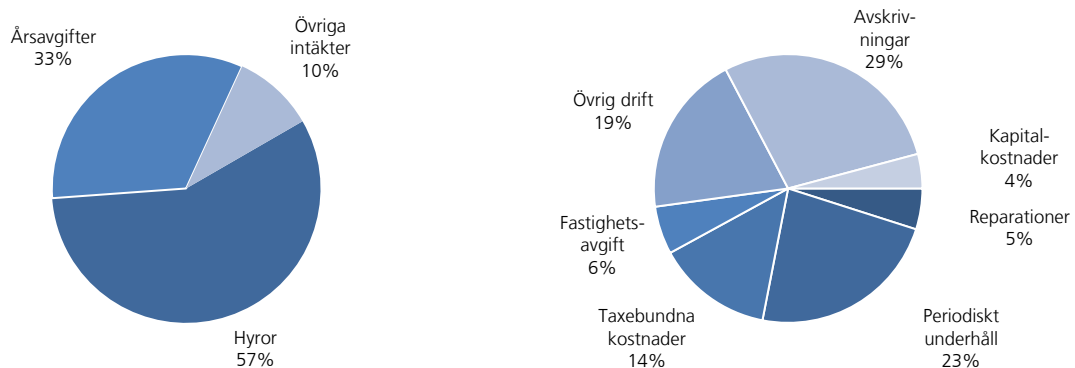
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 611 846</b>	<b>986 867</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 039 362	4 379 104
Finansiella intäkter	-702	167
Ökning av kortfristiga skulder	0	544 920
	<b>4 038 660</b>	<b>4 924 191</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 199 515	2 498 888
Finansiella kostnader	197 423	443 907
Ökning av materiella anläggningstillgångar	167 778	327 569
Ökning av kortfristiga fordringar	29 929	28 848
Minskning av kortfristiga skulder	259 313	0
	<b>3 853 958</b>	<b>3 299 212</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 796 548</b>	<b>2 611 846</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>184 701</b>	<b>1 624 979</b>

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

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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

Andreas Melander, styrelseledamot i föreningen avgick på grund av försäljning av lägenhet och ersattes med Hans Kober Edler under årets föreningsstämma som hölls den 25e juni 2020. Mikael Kamstedt och Linnea Bjurquist valdes in som suppleanter vid samma tillfälle.

Föreningen har under hösten 2020 sålt en av de tre hyreslägenheter som finns för en köpeskilling om 4,925 MSEK efter försäljningskostnader. Denna likvid skall betala av ett av lånen som föreningen har på 5,5 MSEK vilket stärker föreningens balansräkning. Föreningen äger efter denna försäljning fortfarande 2 st hyreslägenheter.

Föreningen har under 2020 bytt samtliga takfläktar på fastigheterna samt rengjort samtliga ventilationsrör i ett omfattande arbete för att förbättra ventilation och levnadsstandarden för samtliga medlemmar i föreningen.

Föreningen har som fortsättning på arbetet som påbörjades 2019 med att måla om, rusta upp och ersätta äldre snickerier utomhus även fortsatt och slutfört arbetet i samtliga trapphus och gemensamma utrymmen. Arbetet har innefattat målning av ny modernare färg, ersatt äldre snickerier samt även lagning av klinker och golv i trapphuset på Ingengörsgatan 7A.

Föreningen har fortsatt och slutfört åtgärdsarbetet som påbörjades 2019 kring brandsäkerheten i alla gemensamma utrymmen för att skapa ett tryggt och säkert boende för samtliga medlemmar i föreningen.

Föreningen har under hösten 2020 förhandlat till ett nytt ramavtal kring fiberbredband med Telenor vilket har ökat hastigheten från 100 Mbit/sek till 250 Mbit/sek och samtidigt minskat kostnaden från 169 SEK/mån till 145 SEK/mån för samtliga medlemmar i föreningen.

Försäkringsärende rörande vattenläcka pågår, ersättning kommer att erhållas men beloppet är ännu ovist.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 93

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 92

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	382	482	476	471
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 948	1 948	1 993	-
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 021	6 021	6 021	6 020
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	16	22	24
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	89	87	93	86
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	21	20	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	43	97	109	-
Soliditet (%)	80	80	80	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-730	78	-4 059	-8 275
Nettoomsättning (tkr)	3 845	4 011	4 043	2 488

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 667 m<sup>2</sup> bostäder och 917 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	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	3 868 143	420 600	0	3 447 543
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>105 007 066</b>	<b>420 600</b>	<b>0</b>	<b>104 586 466</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-16 032 148	-411 112	77 590	-15 698 626
Årets resultat	-730 472	-730 472	-77 590	77 590
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-16 762 620</b>	<b>-1 141 584</b>	<b>0</b>	<b>-15 621 036</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>88 244 447</b>	<b>-720 984</b>	<b>0</b>	<b>88 965 431</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-730 472
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 611 548
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-420 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-16 762 620</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	1 102 159
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-15 660 461</b>

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

---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 845 300	4 010 747
Övriga rörelseintäkter	Not 3	194 062	368 357
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 039 362</b>	<b>4 379 104</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 899 871	-1 956 938
Övriga externa kostnader	Not 5	-220 121	-444 450
Personalkostnader	Not 6	-96 000	-97 500
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 355 716	-1 358 886
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 571 709</b>	<b>-3 857 774</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-532 347</b>	<b>521 331</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		-702	167
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 423	-443 907
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-198 125</b>	<b>-443 740</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-730 472</b>	<b>77 590</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-730 472</b>	<b>77 590</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	107 069 934	108 425 650
Pågående byggnation	Not 9	495 346	327 569
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>107 565 280</b>	<b>108 753 218</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>107 565 280</b>	<b>108 753 218</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	12 996
Övriga fordringar	Not 10	2 928 121	2 692 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	111 072	128 163
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 039 192</b>	<b>2 833 930</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 039 192</b>	<b>2 833 930</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>110 604 472</b>	<b>111 587 148</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		96 349 338	96 349 338
Kapitaltillskott		4 789 585	4 789 585
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 868 143	3 447 543
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>105 007 066</b>	<b>104 586 466</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-16 032 148	-15 698 626
Årets resultat		-730 472	77 590
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-16 762 620</b>	<b>-15 621 036</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>88 244 447</b>	<b>88 965 431</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 500 000	21 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 500 000</b>	<b>21 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 500 000	0
Leverantörsskulder		190 679	527 160
Skatteskulder		165 855	89 475
Övriga skulder		680 354	398 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	323 138	606 258
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 860 026</b>	<b>1 621 717</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>110 604 472</b>	<b>111 587 148</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i svenska kronor (SEK) 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.

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

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Stomme och grund	39-91 år	39-91 år
Stomkomplett. för.	12-91 år	12-91 år
Värmesystem	56 år	56 år
Fastighetsel	51 år	51 år
Hissar	18 år	18 år
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

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Årsavgifter	1 333 359	1 682 727
	Hyror bostäder	225 223	250 291
	Hyror lokaler momspliktiga	2 081 127	1 883 891
	Hyror lokaler	300	300
	Hyror förråd	3 000	2 250
	Bredbandsintäkter	129 885	130 392
	Elintäkter	2 755	3 214
	Värmeintäkter	53 765	53 765
	Avgift andrahandsuthyrning	15 858	3 940
	Öresutjämning	27	-22
		<b>3 845 300</b>	<b>4 010 747</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Försäkringsersättning	0	192 394
	Återbäring försäkringsbolag	6 875	0
	Övriga intäkter	187 187	175 963
		<b>194 062</b>	<b>368 357</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	57 488	54 323
	Fastighetsskötsel beställning	10 152	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 568	2 504
	Snöröjning/sandning	0	4 790
	Städning entreprenad	75 273	89 850
	Hissbesiktning	3 098	13 533
	Myndighetstillsyn	1 196	4 209
	Gemensamma utrymmen	0	27 311
	Gård	23 726	14 436
	Serviceavtal	12 960	2 840
	Förbrukningsmateriel	1 419	4 461
	Teleport/hissanläggning	3 810	0
	Brandskydd	126 340	0
		<b>330 030</b>	<b>218 257</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	11 124
	Lokaler	15 969	0
	Tvättstuga	1 503	0
	Vind	0	5 844
	Entré/trapphus	0	149
	Lås	23 503	21 200
	VVS	8 785	51 941
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 820
	Ventilation	0	3 100
	Elinstallationer	23 701	22 390
	Hiss	17 187	5 688
	Tak	0	12 487
	Mark/gård/utemiljö	0	14 574
	Skador/klotter/skadegörelse	2 020	0
	Vattenskada	142 226	411 069
		<b>234 893</b>	<b>561 385</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	1 102 159	0
		<b>1 102 159</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	57 683	72 442
	Värme	408 656	397 812
	Vatten	100 462	97 789
	Sophämtning/renhållning	97 145	110 062
		<b>663 946</b>	<b>678 105</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	69 472	63 629
	Kabel-TV	101 595	84 337
	Bredband	124 319	81 096
		<b>295 386</b>	<b>229 062</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>273 456</b>	<b>270 128</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 899 871</b>	<b>1 956 938</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	3 369	2 438
	Tele- och datakommunikation	5 283	7 645
	Juridiska åtgärder	16 535	3 593
	Inkassering avgift/hyra	2 250	5 675
	Hysesförluster	7 506	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	27 049
	Föreningskostnader	421	0
	Styrelseomkostnader	12 100	3 300
	Fritids- och trivselkostnader	603	0
	Förvaltningsarvode	73 466	76 799
	Administration	31 510	18 031
	Konsultarvode	60 667	147 596
	Föreningsavgifter	0	1 050
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 410	6 290
	Övriga driftskostnader	0	144 985
		<b>220 121</b>	<b>444 450</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	73 050	74 190
	Sociala kostnader	22 950	23 310
		<b>96 000</b>	<b>97 500</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Stomme och grund K3	310 200	310 200
	Yttertak K3	65 512	65 512
	Fasader/balkonger K3	170 552	170 551
	Fönster/dörrar och portar K3	196 732	196 732
	Stomkomplettering förening K3	147 016	150 186
	Stamledningar VA K3	222 897	222 897
	Värmesystem K3	92 857	92 857
	Luftbehandlingssystem K3	24 961	24 961
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	51 150	51 150
	Hissar K3	73 840	73 840
		<b>1 355 716</b>	<b>1 358 886</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	116 114 744	116 114 744
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>116 114 744</b>	<b>116 114 744</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 689 094	-6 330 208
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 355 716	-1 358 886
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 044 810</b>	<b>-7 689 094</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>107 069 934</b>	<b>108 425 650</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	43 718 145	43 718 145
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	58 400 000	58 400 000
	Taxeringsvärde mark	81 800 000	81 800 000
		<b>140 200 000</b>	<b>140 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	122 000 000	122 000 000
	Lokaler	18 200 000	18 200 000
		<b>140 200 000</b>	<b>140 200 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	495 346	327 569
		<b>495 346</b>	<b>327 569</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	109 621	58 972
	Momsavräkning	21 952	21 952
	Klientmedel hos SBC	2 796 548	2 611 846
		<b>2 928 121</b>	<b>2 692 770</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	69 923	63 115
	Kabel-TV	6 163	25 398
	Serviceavtal	2 885	2 764
	Bredband	25 551	30 476
	Bostadsrätterna	6 550	6 410
		<b>111 072</b>	<b>128 163</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	3 447 543	3 026 943
	Reservering enligt stadgar	420 600	420 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 868 143</b>	<b>3 447 543</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Swedbank	0,998 %	5 000 000	5 000 000
	Swedbank	0,890 %	10 500 000	10 500 000
	Swedbank	0,869 %	5 500 000	5 500 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>21 000 000</b>	<b>21 000 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 500 000	0
			<b>15 500 000</b>	<b>21 000 000</b>

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

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

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	34 675 000	34 675 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	El	3 662	6 818
	Värme	63 428	62 661
	Vatten	18 891	23 560
	Extern revisor	20 000	20 000
	Ränta	24 862	86 257
	Avgifter och hyror	186 012	397 697
	Städning	6 283	9 265
		<b>323 138</b>	<b>606 258</b>

## Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

---

Föreningens styrelse beslutade under hösten 2020 om en avgiftssänkning på 5% den 1/1-2021 vilket har genomförts.

Föreningen beslutade också att med kapitaltillskottet om 4,925 MSEK från försäljningen av föreningens en av tre hyreslägenheter betala av ett lån om 5,5 MSEK i slutet av februari 2021. Avbetalningen betyder att föreningens balansräkning stärks betydligt och minskar belåningen från 4 645 SEK/kvm BOA och LOA till 3 381 SEK/kvm BOA och LOA.

Styrelsen har fortsatt att arbeta strukturerat med den 30-åriga underhållsplan som har tagits fram tillsammans med Sustend år 2017 och justerat denna efter verksamhetsårets 2020 händelser. Underhållsplanen kommer kunna finansieras utan några svårigheter.

---

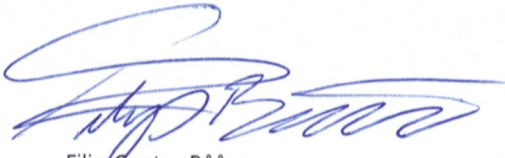
## Styrelsens underskrifter

---


GÖTEBORG den 4 / 5 2021



Mats Fredrik Wikström  
Ordförande



Filip Gustav Bååw  
Ledamot



Peter Fasth  
Ledamot



Hans Anders Kober Edlert  
Ledamot



Sebastian Martinsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2021



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 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 31 december 2020 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

Besöksadress: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlsgatan 12, 441 31 Alingsås

Säte:

Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05

Email: [info@trirev.se](mailto:info@trirev.se)

[www.trirev.se](http://www.trirev.se)





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hästtorget för år 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet

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.

### Anmärkning

Föreningen har under räkenskapsåret 2020 inte i rätt tid och med rätt belopp vare sig redovisat eller betalat avdragen skatt eller mervärdesskatt.

Jonsered den

5/5. 2021

Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor

---

### Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadress: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås

Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05

Email: [info@trirev.se](mailto:info@trirev.se)

[www.trirev.se](http://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](http://www.sbc.se)