

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Hasselbladska Huset

Org Nr 769614-5403



Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för
räkenskapsåret 2016.

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6
- Tilläggsupplysningar/Noter	8
- Underskrifter	11

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Hasselbladska Huset

Org.nr. 769614-5403

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11

Bostadsrättsföreningen Hasselbladska Huset

Org.nr. 769614-5403

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för nyttjande utan tidsbegränsning i tiden.

Föreningen äger fastigheten Nordstaden 33:4 med adress Östra Hamngatan 3. Fastigheten förvärvades 2006 och består av 1 st bostadshus. Föreningen har 24 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 3 st lokaler med hyresrätt. Huset inrymmer också 5 st parkeringsplatser, vilka hyrs ut till föreningens medlemmar.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2006-05-30. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2016-09-13 och ekonomiska plan registrerades 2006-08-07 hos Bolagsverket. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har en ackumulerad redovisad förlust som härrör från ökade anskaffnings- och produktionskostnader vid föreningens uppstart. De omfattande arbetena för att återställa huset till originalskick resulterade i en nedskrivning av anskaffningsvärdet. Föreningen återför denna nedskrivning årligen med ett belopp motsvarande byggnadens årliga avskrivning.

Föreningen har fortfarande i jämförelse med andra föreningar höga externa lån per kvm bostadsyta. Dock har föreningen en stor andel lokalyta vilka genererar betydande intäkter till föreningen. Dessa gör att årsavgifterna kan hållas på en mycket låg nivå. Trots höga hyresintäkter riskerar inte föreningen att bli en sk oäkta förening.

Allmänt om fastigheten

Föreningen inryms i en av Göteborgs mest välkända byggnader. Huset innehöll kontor och bostäder för Hasselblads kameraverksamhet under hela 1900- talet. Byggnaden uppfördes ca 1875, under ledning av arkitekt AC Pettersson i nyrenässansstil. Torndelen i hörnan Östra Hamngatan/St Eriksgatan inrymde högst upp före detta cigarrummet för Viktor Hasselblad.

Under 2007-2008 byggdes huset om till bostäder och genomgick en genomgripande men varsam och omsorgsfull renovering, bl a gjordes en omfattande grundförstärkning. Husets fasad, trapphus mm samt ett flertal av husets lägenheter är nu i originalskick. Byggnaden är Q-märkt och det finns omfattande restriktioner om vad man får respektive inte får göra med huset.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades i början av 2015 och sträcker sig fram till 2035. Detta för att byggnaden skall bibehållas i det fina originalskick den är i och förbli ett av Göteborgs vackraste byggnadsverk.

Fastigheten har ett mycket attraktivt läge i Göteborgs absoluta centrum med utsikt över Operan och Göta älv och med mycket goda kommunikationer i form av buss och spårvagnshållplatser utanför entrén. Dessutom finns Göteborgs centralstation på kort gångavstånd. Restaurang finns i huset och i grannfastigheten inryms Nordic Wellness Exclusive, ett av Göteborgs bästa gym.

Fastigheten är ansluten till Göteborgs fjärrvärmenät.

Föreningens säte är Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har from 2016-01-01 sänkt sina årsavgifter till medlemmarna med 25%. Styrelsens absoluta ambition är att kunna bibehålla de mycket låga årsavgifterna även i framtiden.

Ett lokalhyreskontrakt har under året förhandlats om, vilket bl a resulterade i en ökad hyra till föreningen.

Under året har föreningen anskaffat en fasadflagga ovanför entrén.

Bostadsrättsföreningen Hasselbladskas Huset

Org.nr. 769614-5403

Föreningen har i enlighet med ovanstående underhållsplan påbörjat renovering och underhåll av fastighetens putsfasad invändigt. Även viss renovering och underhåll av fönster har skett. Fortsatt renovering och underhåll av putsen i trapphuset och utanför entrén kommer att ske under 2017.

Medlemsinformation

Ordinarie stämma hölls 2016-05-11.

Föreningens styrelse har under året hållit 8 st protokollförda styrelsemöten.

Föreningen har nu en egen hemsida som inom kort kommer att fyllas med information:
www.hasselbladskahuset.se

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång 40.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 10.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 10.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång 40.

Under året har 8 st lägenheter överlåtits.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 003 667	3 367 838	4 406 131	6 294 923
Resultat efter finansiella poster	143 753	81 332	0	-4 428
Soliditet (%)	52	52	52	44
Årsavgift bostadsrättsyta (kr/kvm)	316	557	865	904
El totalyta (kr/kvm)	43	60	51	62
VA totalyta (kr/kvm)	29	21	11	20
Värme totalyta (kr/kvm)	109	86	82	97
Lån totalyta (kr/kvm)	22 020	22 063	22 106	25 832

Definitioner av nyckeltal, se noter

Nyckeltalen 2016 är beräknade på nya ytor.

Bostadsrättsföreningen Hasselbladska Huset

Org.nr. 769614-5403

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Kapital tillskott	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	58 786 962	37 520 029	1 576 824	16 813 738	-36 093 351
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			229 104		-229 104
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-350 000		350 000
Årets resultat					143 753
Belopp vid årets utgång	58 786 962	37 520 029	1 455 928	16 813 738	-35 828 702

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-35 972 455
Årets resultat	143 753
	-35 828 702

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	282 837
Ianspråkstagande ur yttre underhållsfond	-127 000
Balanseras i ny räkning	-35 984 539
	-35 828 702

Avsättning till föreningens yttre underhållsfond sker enligt stadgarna med lägst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



Bostadsrättsföreningen Hasselbladskas Huset

Org.nr. 769614-5403

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 003 667	3 367 838
Summa rörelseintäkter		3 003 667	3 367 838
 Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 141 641	-1 056 599
Underhållskostnader		-349 705	-426 630
Övriga externa kostnader		-112 774	-93 228
Personalkostnader	4	-56 100	-56 122
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 466 804	-1 466 804
Återföring nedskrivning		1 500 000	1 500 000
Summa rörelsekostnader		-1 627 024	-1 599 383
 Rörelseresultat		1 376 643	1 768 455
 Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		219	1 860
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 233 109	-1 688 983
Summa finansiella poster		-1 232 890	-1 687 123
 Resultat efter finansiella poster		143 753	81 332
 Resultat före skatt		143 753	81 332
 Årets resultat		143 753	81 332

Bostadsrättsföreningen Hasselbladskas Huset

Org.nr. 769614-5403

BALANSRÄKNING

Not

2016-12-31**2015-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

5

149 184 342

149 151 146

Summa materiella anläggningstillgångar

149 184 342

149 151 146

Summa anläggningstillgångar

149 184 342

149 151 146

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

318

0

Övriga fordringar

6

973 965

849 016

Summa kortfristiga fordringar

974 283

849 016

Kassa och bank

Kassa och bank

674 634

636 095

Summa kassa och bank

674 634

636 095

Summa omsättningstillgångar

1 648 917

1 485 111

SUMMA TILLGÅNGAR**150 833 259****150 636 257**

Bostadsrättsföreningen Hasselbladska Huset

Org.nr. 769614-5403

BALANSRÄKNING

Not

2016-12-31**2015-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		58 786 962	58 786 962
Upplåtelseavgifter		37 520 029	37 520 029
Kapitaltillskott		16 813 738	16 813 738
Fond för yttre underhåll		1 455 928	1 576 824
Summa bundet eget kapital		114 576 657	114 697 553

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-35 972 455	-36 174 684
Årets resultat		143 753	81 332
Summa fritt eget kapital		-35 828 702	-36 093 352

Summa eget kapital

78 747 955 78 604 201

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	66 701 000	66 831 000
Övriga skulder		3 998 996	3 998 996
Summa långfristiga skulder		70 699 996	70 829 996

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	130 000	130 000
Leverantörsskulder		0	68 650
Skatteskulder		0	10 808
Övriga skulder		288 356	260 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		966 952	732 602
Summa kortfristiga skulder		1 385 308	1 202 060

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**150 833 259****150 636 257**

Bostadsrättsföreningen Hasselbladska Huset

Org.nr. 769614-5403

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Föreningen tillämpar förenklingsreglerna i K2 innebärande att periodiseringar inte sker för utgifter mindre än 5.000 kr eller för utgifter som förväntas variera mindre än 20% mellan åren. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100
Förbättringsåtgärder	100

Byggnaden och förbättringsåtgärder skrivs av linjärt över förväntad nyttjandetid.

Not 2 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter bostäder	715 860	1 192 241
Hysesintäkter lokaler	1 999 238	1 932 353
Hysesintäkter garage/p-plats	274 800	221 204
Övriga intäkter	13 769	22 040
	3 003 667	3 367 838

Not 3 Driftskostnader	2016	2015
Fastighetsskötsel	45 832	45 919
Städning	33 920	18 542
Förbrukningsmaterial	6 514	2 274
Serviceavtal	11 886	10 875
El	131 272	163 740
VA	88 235	63 727
Sophämtning	36 482	34 727
Gaturenhallning	18 921	24 486
Fjärrvärme	330 934	256 067
Fastighetsförsäkring	45 628	49 440
Hyror lokaler	202 636	201 997
Bredband, TV, Telefoni	21 404	28 539
Fastighetsskatt	167 977	156 266
	1 141 641	1 056 599

Bostadsrättsföreningen Hasselbladskas Huset

Org.nr. 769614-5403

NOTER

Not 4 Personal	2016	2015
----------------	------	------

Föreningen har liksom föregående år inte haft någon anställd.

Styrelsen:

Löner och ersättningar	44 500	44 500
Sociala kostnader	11 600	11 622
Summa	56 100	56 122

Not 5 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	165 015 723	165 015 723
Utgående anskaffningsvärden	165 015 723	165 015 723
Ingående avskrivningar	-4 648 359	-3 181 555
Årets avskrivningar	-1 466 804	-1 466 804
Utgående avskrivningar	-6 115 163	-4 648 359
Ingående nedskrivningar	-11 216 218	-12 716 218
Återförda nedskrivningar	1 500 000	1 500 000
Utgående nedskrivningar	-9 716 218	-11 216 218
Redovisat värde	149 184 342	149 151 146

Taxeringsvärden

Mark	39 279 000	23 368 000
Byggnader	55 000 000	53 000 000
	94 279 000	76 368 000

Av bokfört värde utgör mark med 18 335 363 kr (18 335 363 kr).

Not 6 Övriga fordringar	2016	2015
-------------------------	------	------

Klientmedel	959 964	825 629
Övriga fordringar	14 001	23 387
	973 965	849 016

Bostadsrättsföreningen Hasselbladskas Huset

Org.nr. 769614-5403

NOTER

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Handelsbanken	1,60	2017-12-01	8 025 000	0
Handelsbanken	1,85	2018-12-01	19 642 500	130 000
Handelsbanken	2,07	2019-12-01	9 900 000	0
Handelsbanken	1,82	2019-12-30	29 263 500	0
			66 831 000	130 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				66 701 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				66 181 000

Not 8 Ställda säkerheter

2016-12-31

2015-12-31

Fastighetsinteckningar

93 000 000

93 000 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

\$

Bostadsrättsföreningen Hasselbladska Huset

Org.nr. 769614-5403

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalen beräknad på totalyta 3035 kvm varav 2276 kvm bostadsrättsyta.

Göteborg-2017- 06-08

Göran Karlsson
Styrelseledamot

Marcus Vinsell
Styrelseledamot

Bo Nilsson
Styrelseledamot

Karin Högman
Styrelseledamot

Stefan Troede
Styrelseledamot

Alexander Maxen
Styrelseledamot

Karin Högman

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/6 2017

Benny Helgesson
Auktoriserad 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 2016.

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 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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



Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 2016 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:

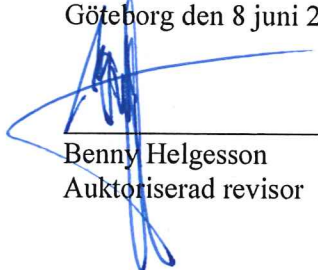
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den 8 juni 2017



Benny Helgesson
Auktoriserad revisor