

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÄSTBACKEN

ÅRSREDOVISNING 2020



ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2020-01-01-2020-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hästbacken ger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Ekonomi	5
Väsentliga händelser	6
Förändring av eget kapital/Förslag till resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-25; stämman hölls digitalt och 15 av 18 röstberättigade medlemmar var representerade, varav 1 via fullmakt.

STYRELSE

Styrelse och suppleanter

Mats Svanberg	Ordförande
Anne-Kristine Toussaint	Sekreterare
Jan Malmberg	Kassör
Totte Johansson	Intendent
Merle Jacob	Suppleant
Helena Gyllensvärd	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mats Svanberg, Totte Johansson och Merle Jacob.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit nio protokollförda sammanträden.

Föreningens firma har tecknats av två i förening ordinarie ledamöter i styrelsen, dvs. ordförande, sekreterare, kassör och intendent.

Under 2009 startade styrelsen en rutin att bjuda in bostadsrättsinnehavare till styrelsemötena. Syftet var att få en helhetsbild över hur medlemmarna trivs i föreningen och få förslag till förbättringar. Under året har Gabriel Kamienny och Melinda Nystrand (lägenhet 17) och Gustav Johansson (lägenhet 11) besökt styrelsemöten.

Revisorer

Av föreningen vald revisor har varit Daniel Larin, JPA Revision AB.

Antal Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen är 18 stycken. En lägenhet har överlåtits 2020. Nya medlemmar är Melinda Nystrand och Gabriel Kamienny i lägenhet 17. Nya medlemmar sedan 2019 är Charlotte Siggelin och Gustav Johansson i lägenhet 11.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Jan Malmberg, kassör.



Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Typ
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Göteborgs Energi	Värme och El
Göteborgs Stad, Kretslopp och vatten	Hushållssopor och vatten
Göteborgs Stad, Park och Natur	Snöröjning, halkbekämpning och städning av gångbanor
Stena Recycling AB	Återvinning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Utellus AB	El
Telia	TV, bredband och telefoni
Renova Miljö AB	Sophämtning och återvinning
Åkerfeldts Bygg & Fastighet AB	Fastighetsskötsel
Bröderna Johansson	Trappstädning

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I föreningens försäkringsavtal för fastigheten ingår även bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Föreningen är medlem i Sveriges Fastighetsägare.

Fritidsaktiviteter

Under 2020 har vi haft en städdag (vårens städdag var inställd p.g. av reparations- och underhållsaktiviteter). Ungefär hälften av föreningens lägenheter har deltagit. Trivselkommitten avser fortsätta med dessa städdagar då de förutom att skicket på gården, gemensamma utrymmen mm blir bättre, bidrar till att vi får träffas och diskutera önskemål på lite längre sikt.



Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten "Göteborg inom Vallgraven 45:1" på hörnet av Kungsgatan och Ingenjörsgatan, fastigheten uppfördes med start 1903. På fastigheten finns två bostadshus med adresserna Kungsgatan 6A och Ingenjörsgatan 10.

Bostadshusen innehåller 18 lägenheter, 10 på Kungsgatan 6A och 8 på Ingenjörsgatan 10, alla bostadsrätter.

Föreningen upplåter med hyresrätt 3 stycken lokaler:

- Restaurangen 247 kvm: Restaurang Shiraz, DALP Konsulting AB har kontrakt som löper till 2022-11-30, med 9 månaders uppsägning.
- Tobaksaffären: Lokalen överläts till Restaurang Shiraz 2020-09-01.
- Butiken 109 kvm: Tribe, Göteborgs Piercingförvaltning AB har kontrakt som löper till 2021-07-31 med 12 månaders uppsägning.

Alla kontrakten löper på 3 år med tre års förlängning vid utebliven uppsägning.

Total lägenhetsyta:	1 771 kvm
Total lokalyta:	356 kvm
Total yta:	2 127 kvm

Under verksamhetsåret har ett stort renoveringsprojekt som startades 2019 genomförts och avslutats.

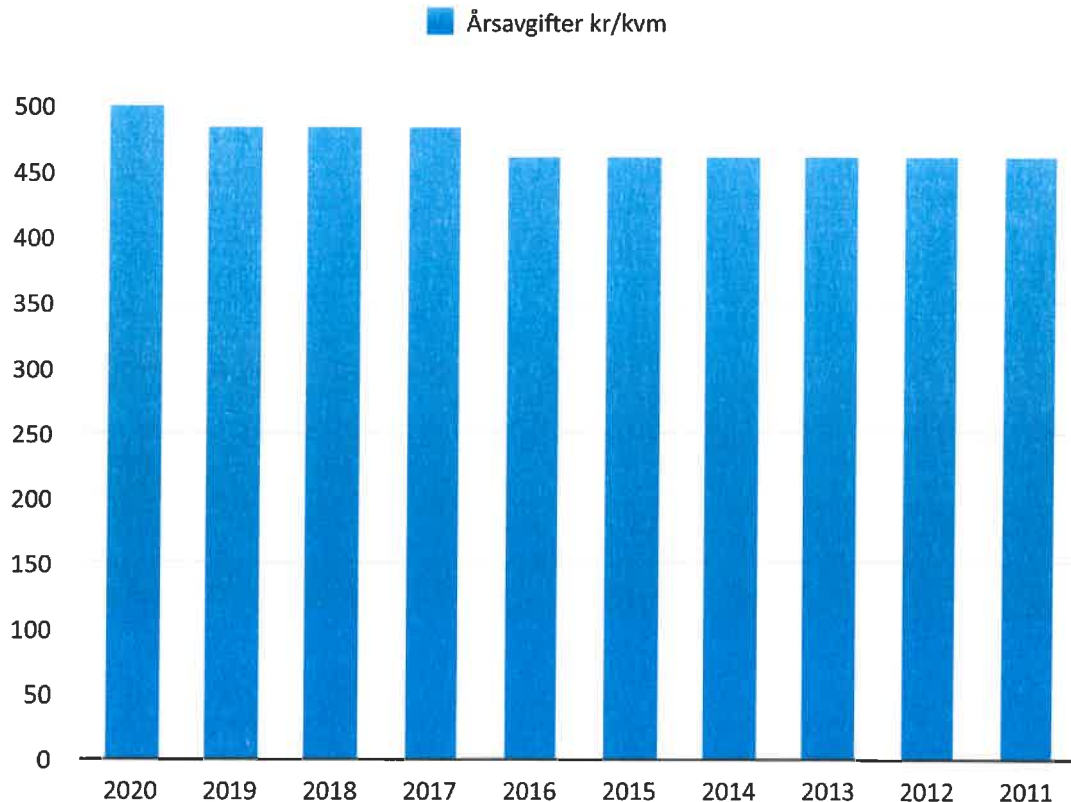
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 65 267 000 kronor, därav byggnadsvärde 26 022 000 kronor och markvärde 39 245 000 kronor.



EKONOMI

Historisk utveckling enligt årsredovisningar - flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
1 Nettoomsättning, tkr	1 457	1 487	1 446	1 444	1 355	1 469	1 498	1 734	1 339	1 312
2 Rörelseresultat, tkr	-4 463	-3 398	200	132	155	-169	-341	-1 039	185	18
3 Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 701	-3 634	79	27	54	-359	-583	-1 315	-78	-236
4 Eget kapital, tkr	11 776	16 476	20 111	5 127	5 100	5 045	5 413	6 058	7 440	7 585
5 Taxeringsvärde, tkr	65 267	65 267	52 908	52 908	52 908	38 822	38 822	38 822	38 822	38 822
6 ----- varav byggnad, tkr	26 022	26 022	23 371	23 371	23 371	17 310	17 310	17 310	17 310	17 310
7 Soliditet	0,40	0,50	0,70	0,37	0,36	0,36	0,38	0,42	0,51	0,51
8 Årsavgifter/m ² bostadsrättsyta	507	483	483	483	460	460	460	460	460	460
9 Intäkter/m ² (bostadsrättsyta+lokalyta)	685	689	675	667	635	628	611	624	625	615
10 Hyresintäkter lokaler/m ² lokalyta	1 572	1 713	1 631	1 585	1 507	1 465	1 365	1 439	1 447	1 390
11 Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	9 064	9 254	4 575	4 761	4 693	4 753	4 664	4 470	3 793	3 862
12 Bankskuld/m ² (bostadsrättsyta+lokalyta)	7 547	7 705	3 810	3 964	3 907	3 957	3 883	3 722	3 158	3 215
13 Beläningsgrad (skuld/taxeringsvärde)	0,25	0,25	0,15	0,16	0,16	0,22	0,21	0,20	0,17	0,18
14 Avsättning till yttre fond/m ² byggnadsyta	93	75	75	75	47	47	47	47	47	47
15 Anspråktagande av yttre fond/m ² byggnadsyta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	82
16 Kapitaltillskott från medlemmar, tkr	336	314	329	229	229	421	194	206	255	203
17 Avskrivning/m ² byggnadsyta	75	75	75	96	91	91	92	92	94	91

Årsavgiften höjdes 2020 till kr 507:-/m² bostadslägenhetsyta.





VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts (åtgärder under tidigare verksamhetsår kursiverade):

Åtgärd	År	Kommentar
<i>Renovering av fasad</i>	2007	<i>Fogning av fasad mot Ingenjörsgatan</i>
<i>Renovering av fasad</i>	2008	<i>Fogning av fasad mot Kungsgatan</i>
<i>Uppsättning av ny gårdsbelysning</i>	2008	
<i>Målning av fönster</i>	2009	
<i>Underhåll av värmesystem</i>	2009	<i>Underhåll av cirkulationspumpar, byte av vissa radiatorer och byte av samtliga termostater</i>
<i>Renovering av tobaksaffär</i>	2009	<i>Renovering av lokalen vid byte av hyresgäst</i>
<i>Utbyte av portar Ingenjörsgatan</i>	2010	<i>Ny port mot trapphuset och mot gången mot Ingenjörsgatan</i>
<i>Renovering av trapphuset Ingenjörsgatan</i>	2011	
<i>Målning av fönster och fasad mot gården</i>	2011	
<i>Renovering av ventilation i tvättstuga</i>	2012	
<i>Fastigheten anslöts till Telias fibernät</i>	2013	<i>Samtliga lägenheter, föreningslokalen och affärslokalerna har egen fiberanslutning.</i>
<i>Renovering av trapphuset Kungsgatan</i>	2013	
<i>Renovering av balk i fasad mot Ingenjörsgatan</i>	2014	
<i>Målning av fönster och delar av tak</i>	2014	
<i>Renovering av balk i fasad mot Kungsgatan</i>	2015	
<i>Målning av fönster</i>	2015	
<i>Relining av avloppsrör</i>	2015	
<i>Ventilation mellan Tribe och källare</i>	2015	
<i>OVK-mätning och justering</i>	2015	
<i>Dränering i källare, renovering av golv</i>	2015	
<i>Bättringsmålning och lagning av puts i källare</i>	2015	
<i>Bättringsmålning av trapphusen</i>	2016	
<i>Bättringsmålning av taket</i>	2016	
<i>Målning av fönster</i>	2016	
<i>Åtgärder för att eliminera olägenheter av lukt från restaurangens kök</i>	2016	
<i>Renovering av tvättstugan.</i>	2017	<i>Lokalen har fått nytt golv och väggar och tak har renoverats. Helt ny maskinutrustning har installerats.</i>
<i>Installation av ventilation på vindarna</i>	2018	
<i>Renovering av trapphus Ingenjörsgatan, nya golv och snickerier.</i>	2019	
<i>Renovering av tegelfasad, målning av fasad mot gården, renovering av tak, renovering av bjälklag vån 5 samt byte av fönster i alla lägenheter.</i>	2019	<i>Ett omfattande renoveringsprojekt startades hösten 2019 och avslutas 2020.</i>
<i>Avslutning av 2019 påbörjat renoveringsprojekt. Byte av entrédörrar i Shiraz och Tribes lokaler.</i>	2020	

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång och planerade åtgärder redovisas i *Not 20, Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.*



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Bundna medel	Ansamlad förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
Vid årets början	23 596 060	-3 485 522	-3 634 123	16 476 415
Föregående års resultat		-3 634 123	3 634 123	
Årets resultat			-4 700 800	-4 700 800
Fond för yttre underhåll	197 000	-197 000		
Vid årets slut	23 793 060	-7 316 645	-4 700 800	11 775 615

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Förslaget till överföring till fond för yttre underhåll enligt nedan är föreskrivet i stadgarna (0,3% av taxeringsvärdet).

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor

Ansamlad förlust	-7 316 645
Årets resultat	-4 700 800
	<hr/>
	-12 017 445

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	-1 374 000
Överföring till fond för yttre underhåll.	197 000
Balanseras i ny räkning	-10 840 445
	<hr/>
	-12 017 445



RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<i>Intäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 457 416	1 487 101
Övriga rörelseintäkter		0	0
		1 457 416	1 487 101
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	-618 993	-626 671
Personalkostnader	3	-43 000	-42 999
Periodiskt underhåll	4	-5 006 632	-3 964 479
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-92 392	-91 456
Avskrivningar	5	-159 453	-159 453
		-5 920 470	-4 885 058
Rörelseresultat		-4 463 054	-3 397 957
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	9	0	36
Räntekostnader	10	-237 746	-183 351
Nedskrivningar	18	0	-52 850
		-237 746	-236 165
Resultat efter finansiella poster		-4 700 800	-3 634 122
Årets resultat		-4 700 800	-3 634 122



BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	11 341 495	11 500 948
Mark	8	16 746 064	16 746 064
		28 087 559	28 247 012
 <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i O2 El Ekonomisk förening	18	52 850	52 850
		52 850	52 850
Summa anläggningstillgångar		28 140 409	28 299 862
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	62 474	60 852
Övriga fordringar	12	289 605	47 319
		352 079	108 171
Kassa och bank	13	807 983	4 830 986
Summa omsättningstillgångar		1 160 062	4 939 157
Summa tillgångar		29 300 471	33 239 019

**BALANSRÄKNING FORTS.**

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		7 514 862	7 514 862
Uppskrivningsfond	8	14 904 198	14 904 198
Fond för yttre underhåll		1 374 000	1 177 000
		23 793 060	23 596 060
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 316 645	-3 485 522
Årets resultat		-4 700 800	-3 634 123
		-12 017 445	-7 119 645
Summa eget kapital		11 775 615	16 476 415
Långfristiga skulder			
Reverslån	16	15 838 298	15 978 758
Depositioner	17	111 250	121 250
Summa långfristiga skulder		15 949 548	16 100 008
Kortfristiga skulder			
Reverslån	16	214 830	410 700
Leverantörsskulder		935 989	31 332
Övriga skulder	15	18 801	18 801
Skatteskulder		41 093	23 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	364 595	178 397
Summa kortfristiga skulder		1 575 308	662 596
Summa eget kapital och skulder		29 300 471	33 239 019



NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Nyttjandeperioder

Byggnader	133 år
Ombyggnader/Standardförbättringar	10 år
Maskiner i tvättstuga	15 år
Inventarier	5 år

Yttre fastighetsunderhåll

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreskrift i föreningens stadgar. Uttag från fond görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets underhållskostnader, efter beslut på föreningsstämma.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Not 1, Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	897 792	855 012
Hyror lokaler	520 973	609 694
Övriga avgifter	0	10 480
Erhållna offentliga stöd	38 651	0
Försäkringsersättningar	0	11 915
Summa	1 457 416	1 487 101

Covid-19 utbrottet har inneburit att våra hyresgäster har förlorat i omsättning. Styrelsen beviljade Shiraz, Kungsgodis och Tribe 50% rabatt på hyran under andra kvartalet 2020 i enlighet med regeringens stödpaket för hyresrabatt. Under renovering av Shiraz lokaler under hösten beviljade styrelsen Shiraz 100% rabatt på hyran under oktober 2020.

Rabatterna uppgick till totalt 103 718 kronor. Föreningen sökte statligt bidrag för de beviljade rabatterna under andra kvartalet och erhöll 38 651 kronor i bidrag.

**Not 2, Drift**

	2020	2019
Fastighetskötsel	-31 395	-31 395
Renhållning och städning	-79 541	-74 963
Uppvärmning	-178 109	-189 036
El för drift	-24 940	-25 721
Vatten	-56 309	-53 386
Sophämtning	-83 582	-84 722
Bredband och kabel-TV	-73 351	-73 420
Försäkringspremie fastighet	-43 510	-43 077
Medlemsavgift SFÄF	-7 745	-7 745
Förvaltningskostnader	-9 251	-8 034
Övriga driftkostnader	-10 260	-17 815
Arvode till revisor	-21 000	-17 357
Summa	-618 993	-626 671

Not 3, Löner, arvode, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	-34 717	-34 716
Sociala kostnader	-8 283	-8 283
Summa	-43 000	-42 999

Not 4, Reparationer och underhåll

	2020	2019
Fasad och fönster	-89 019	-13 286
Trapphus	-24 883	-230 796
Tvättstuga	-2 675	-10 373
Hiss	-40 819	-21 907
Portar och teleanläggning	-209 290	-21 238
VVS	-8 033	-64 954
Gård och gemensamma utrymmen	-18 839	-42 312
Skador	0	-60 245
Renoveringsprojekt	-4 613 074	-3 499 368
Summa	-5 006 632	-3 964 479

**Not 5, Avskrivningar**

	%	2020	2019
Byggnader	0,75	-99 377	-99 377
Byggnader, trapphus	10	-38 018	-38 018
Byggnader, tvättmaskiner och torktumlare	6,67	-22 058	-22 058
Markanläggningar	10	0	0
Summa		-159 453	-159 453

Not 6, Byggnader

	2020	2019
Anskaffningsvärde	13 961 119	13 961 119
Årets inköp	0	0
	13 961 119	13 961 119
Avgår ackumulerade avskrivningar	-2 460 173	-2 300 720
Årets avskrivning:		
Byggnader	-99 377	-99 377
Byggnader, trapphus	-38 018	-38 018
Byggnader, tvättmaskiner och torktumlare	-22 058	-22 058
	-2 619 626	-2 460 173
Bokfört värde	11 341 495	11 500 948

Not 7, Markanläggningar

	2020	2019
Anskaffningsvärde	664 865	664 865
	664 865	664 865
Avgår ackumulerade avskrivningar	-664 865	-664 865
Årets avskrivning	0	0
	-664 865	-664 865
Bokfört värde	0	0

Not 8, Mark

	2 020	2 019
Anskaffningsvärde	1 841 866	1 841 866
Ackumulerad uppskrivning	14 904 198	14 904 198
Uppskrivning	0	0
	16 746 064	16 746 064
Bokfört värde	16 746 064	16 746 064

**Not 9, Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	0	36
Summa	0	36

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader långfristiga skulder	-237 746	-183 351
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	-237 746	-183 351

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020	2019
Förutbetalda försäkringspremier - Länsförsäkringar/Anticimex	49 894	48 138
Bredband och kabel-TV	12 580	12 714
Summa	62 474	60 852

Not 12, Övriga fordringar

	2020	2019
Saldo skattekonto	0	3
Skattefordringar	289 605	37 316
Kundfordringar, deposition	0	10 000
Summa	289 605	47 319

Not 13, Kassa och bank

	2020	2019
SEB Checkräkning	344 686	117 689
SEB Sparkonto	463 297	4 713 297
Summa	807 983	4 830 986

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020	2019
Förutbetalda hyror	52 787	24 406
Förutbetalda avgifter	66 635	66 457
Övriga interimsskulder	245 173	87 534
Summa	364 595	178 397

Not 15, Övriga skulder

	2020	2019
Övriga skulder	18 801	18 801
Summa	18 801	18 801

**Not 16, Reverslån**

	Belopp	Räntesats	Ränte- och villkorsändring
SEB Bolån 25220234	830 113	0,76 %	2025-12-28
SEB Bolån 26615054	946 600	0,84 %	2021-06-16
SEB Bolån 26615127	1 060 000	0,51 %	2023-12-28
SEB Bolån 30118006	847 100	0,89 %	2021-06-17
SEB Bolån 33098928	405 880	0,76 %	2025-12-28
SEB Bolån 33990391	1 351 475	0,76 %	2025-09-28
SEB Bolån 36011637	580 660	0,86 %	2021-06-17
SEB Bolån 36282649	556 250	0,84 %	2021-06-16
SEB Bolån 37419729	450 550	0,91 %	2021-09-15
SEB Bolån 38938010	412 000	0,88 %	2021-06-15
SEB Bolån 41131128	250 000	0,56 %	2024-05-28
SEB Bolån 42989487	465 000	0,58 %	2024-02-28
SEB Bolån 43271571	7 897 500	0,56 %	2024-03-28
Totalt lånebelopp/Snittränta	16 053 128	0,66 %	

214 830 kr avser årets amorteringar och redovisas därför som kortfristig skuld,

Not 17, Depositioner

Föreningen har mottagit deponerade medel, som säkerhet för hyror, av Restaurang Shiraz (DALP Konsulting AB) och Tribe (Göteborg Piercingförvaltning AB) om sammantaget 111 250 kr.

Not 18, Andelar i Solivind EI Ekonomisk Förening

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	105 700	105 700
Akkumulerade nedskrivningar	-52 850	0
Nedskrivningar	0	-52 850
Inköp	0	0
Försäljningar	0	0
Summa	52 850	52 850
Bokfört värde	52 850	52 850

Not 19, Ställda säkerheter

	2020	2019
Ställda säkerheter/Fastighetsinteckningar	16 648 000	16 648 000



Not 20, Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Covid-19

Covid-19 utbrottet har inneburit att våra hyresgäster har förlorat i omsättning. Styrelsen har beviljat Shiraz 100% rabatt på hyran och Tribe 50% rabatt på hyran under första kvartalet 2021 i enlighet med det stödpaket som regeringen presenterat. Föreningen kommer att ansöka om statligt bidrag för att ersätta hälften av de givna rabatterna.

Göteborg 2021-05-24

Mats Svanberg

Anne-Kristine Toussaint

Totte Johansson

Jan H Malmberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-05-24

JPA Revision AB

Daniel Larin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hästbacken
Org.nr 716444-1094

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hästbacken för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Enligt vår 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.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Hästbacken enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar


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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker 

och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hästbacken för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Hästbacken enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorans ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsmetod i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.


Som en del av en revision enligt god revisionsmetod i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkningar

Enligt föreningens stadgar skall ordinarie föreningsstämma hållas årligen tidigast 1 mars och senast före juni månads utgång. För räkenskapsåret 2019 hölls föreningsstämma 2020-08-25 vilket är i strid mot föreningens stadgar. Den sena föreningsstämman har inte medfört någon skada för föreningen.

Göteborg 2021-05-24

JPA Revision AB



Daniel Larin
Auktoriserad revisor