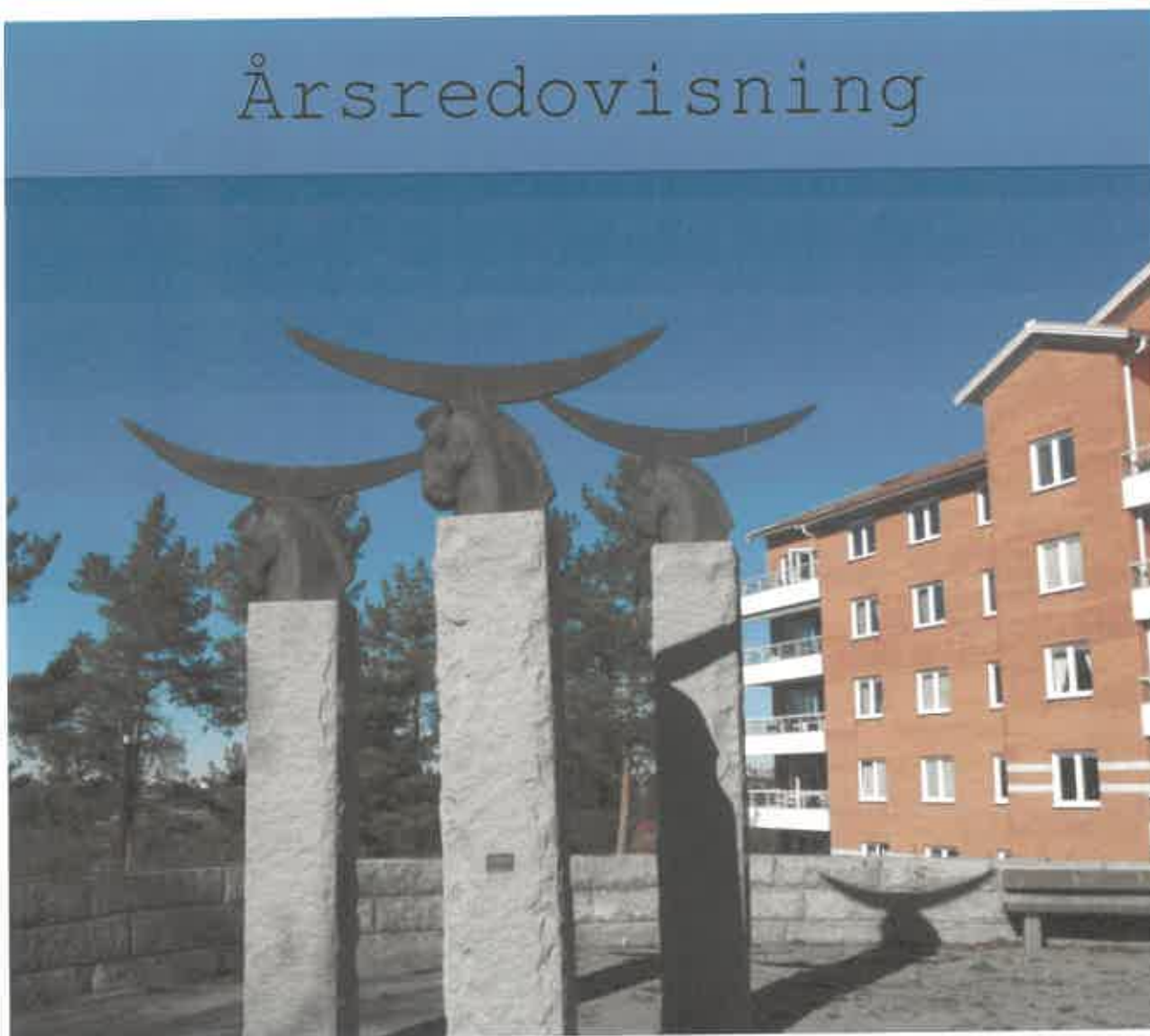


2020



Brf Månhästen

Årsredovisning



Brf Månhästen
769607-2029
Fastlagsvägen 42
126 47 Hägersten

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Månhästen

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-06-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

| | |
|-------------------------|------------|
| Jimmy Karlsson Bergvall | Ordförande |
| Lovisa Danielsson | Ledamot |
| Ola Jonsson | Ledamot |
| Olle Manneteg | Ledamot |
| Charlotte Wennang | Ledamot |
| Heléne Viklund Engström | Ledamot |
| Niklas Oskarsson | Suppleant |
| Kristina Ulgemo | Suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jimmy Karlsson Bergvall, Olle Manneteg, Niklas Oskarsson, Kristina Ulgemo, Charlotte Wennang och Heléne Viklund Engström.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ola Trané

Ordinarie Extern

BoRevision

Valberedning

Lars Engström

Mikael Lichtenstein

Susanne Möller

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Fiberpennan 1 | 2007 | Stockholm |
| Stiftpennan 1 | 2007 | Stockholm |

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme med frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1992 - 1993 och består av 5 flerbostadshus.

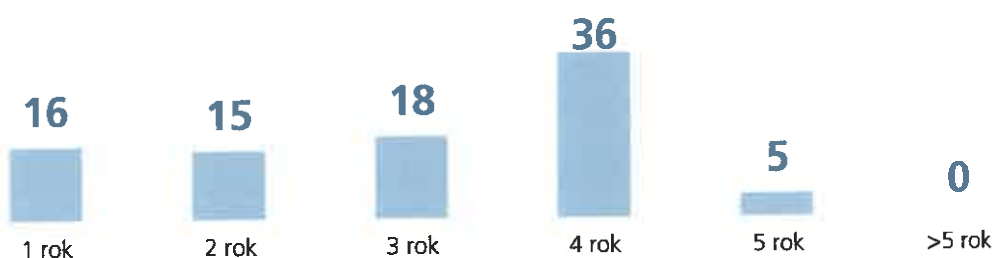
Fastigheternas värdeår är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 379 m², varav 7 702 m² utgör lägenhetsyta och 677 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 77 lägenheter med bostadsrätt samt 13 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|--------------------|------------|
| Gruppboende | 167 m ² | 2023-09-30 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar |
|----------------------|-------------------------------|
| Gästlägenhet | Korttidsuthyrning till boende |

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År |
|--|------|
| Renovering av tvättstuga i hus 54 | 2020 |
| Målning och polering av golv i samtliga trapphus samt målning av soprummen | 2020 |
| Markarbete såsom dränering samt förbättrat nedfarten till cykelförrådet i hus 46 mm. | 2020 |
| Målning av vindskivor och plåttak | 2020 |
| Planerat underhåll | År |
| Målning av fönsterbleck | 2021 |
| Byte av vitvaror i gruppboendets lägenheter | 2021 |
| Byte av rökluckor | 2021 |
| Renovering av tvättstuga | 2021 |
| Renovering av badrummen i gruppboendets lägenheter | 2022 |
| Byte och injustering av VS system | 2022 |
| Renovering av tvättstuga | 2022 |
| OVK | 2022 |
| Stamspolning | 2023 |
| Renovering av tvättstuga | 2023 |
| Renovering av samtliga hissar | 2024 |
| Renovering av tvättstuga | 2024 |
| Renovering av grovtvättstuga | 2025 |
| Byte av fasadarmatur | 2025 |
| Kontroll och justering av fönster och fönsterörrar | 2025 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|--|
| Ekonomisk förvaltning | Sveriges Bostadsrättscentrum AB |
| Städtjänster | Marie Puts & Städ AB |
| Bredband | Ownit Broadband AB |
| Digital TV | Com Hem AB |
| Hissunderhåll | I.T.K. AB |
| Fastighetsförvaltning | Förvaltarna Fastighetskonsult i Sverige AB |
| Fastighetsskötsel | Åkerlunds Fastighetservice AB |
| Snöröjning | Gröndals mark & trädgård AB |
| Trädgårdsskötsel | Fahlman Facilites |

Föreningens ekonomi

Föreningen går år 2020 med förlust, vilket den inte har gjort på flera år. Detta föränsleds dels av att föreningens intäkter har minskat till 6 617 tkr (6 929 tkr) då förskolans och föreningslokalens hyreskontrakt avslutades 2020-09-30. Föreningen hade något högre årsavgifter, 3 945 tkr (3 907 tkr) än tidigare år eftersom hyresrätter ombildats till bostadsrätter. Vidare har de utförda underhållen samt nytecknade serviceavtalen föränslett högre kostnader än tidigare år. Utförda underhållen har under året summerat 2 160 tkr (67 tkr). Då styrelsen ser behov av vidare underhåll av fastigheterna samt att Stockholms stad har beslutat om höjning av tomträttsavgälden från år 2022 har styrelsen beslutat att höja medlemmarnas årsavgift med 2 % för att hålla föreningens goda soliditet och likviditet.

Föreningen har påbörjat att se över alternativ för att utnyttja den tidigare förskolelokalen. Då ny förskoleverksamhet inte är sannolikt kommer lokalen behöva anpassa till annan verksamhet eller boende. Sådan anpassning kommer påverka föreningens ekonomi framöver.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

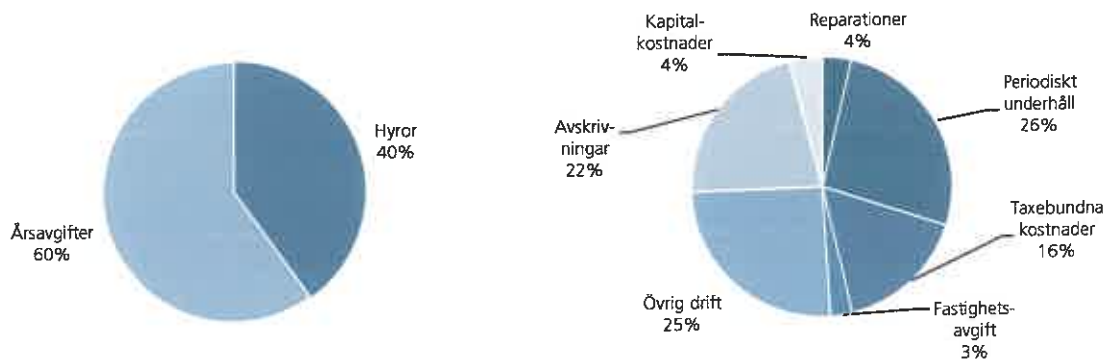
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 5 955 628 | 4 252 346 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 6 617 398 | 6 928 980 |
| Finansiella intäkter | 4 704 | 5 361 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 74 702 |
| Medlemsinsatser | 5 111 000 | 4 700 000 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 366 675 |
| | 11 733 101 | 12 075 718 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 6 114 831 | 4 052 167 |
| Finansiella kostnader | 333 887 | 336 145 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 766 955 | -15 875 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 109 827 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 0 | 6 000 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 226 218 | 0 |
| | 7 551 719 | 10 372 437 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 10 137 010 | 5 955 628 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 4 181 383 | 1 703 282 |

*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

Hägersten-Liljeholmens Stadsdelsförvaltning har flyttat ut från våra förskolelokaler som därmed står tomma från 2020-10-01. Styrelsen har under året titta på möjligheterna att bygga om förskolan till lägenheter. Årsstämman i maj beslutade att styrelsen skulle få mandat att fortsätta projektering för en ombyggnation. Bygglovshandlingar skickades in i oktober 2020.

Föreningen har med start 2020-04-01 ingått ett avtal för fastighetsskötsel med Åkerlunds fastighetservice AB. Tidigare har detta sköts helt internt av styrelsen via utsedd fastighetsansvarig.

Från 2020-03-01 har föreningen en teknisk förvaltare, Josef Ingrosso från Förvaltarna Fastighetskonsult i Sverige AB. Den tekniska förvaltaren stöttar styrelsen i bland annat den tekniska förvaltningen, upphandling av entreprenad etc. och har under året även tagit fram en ny 30-årig underhållsplan åt föreningen.

Samtliga trapphus har renoverats under året. Målning av entrédörrar, trappräcke och väggar har gjorts. Golven har polerats upp. Alla soprummen har också målats om. Föreningen har även en ny städfirma från 2020-12-01, Maries Puts & Städ AB.

Tomträttsavtalet har förlängts ytterligare en tioårsperiod fram till år 2031. Tomträttsavgälden kommer höjas kraftigt framöver med en höjning varje år från 2022 till 2025, då hela höjningen för tioårsperioden är gjord. Styrelsen har tittat på möjligheterna att friköpa tomten. En kalkyl har tagits fram vilket visar på att det för närvarande inte är aktuellt med något försök till friköpande av tomten.

En av våra hyreslägenheter ombildades till bostadsrätt under året vilket resulterade i en ökning av det bundna kapitalet på 5 111 000 kr.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 77 st
Överlåtelse under året: 7 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 119
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 123

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|--------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 596 | 590 | 583 | 614 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 398 | 1 565 | 1 548 | 1 381 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 5 134 | 5 134 | 6 002 | 6 303 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 35 | 39 | 39 | 35 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 81 | 89 | 99 | 97 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 32 | 22 | 26 | 24 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 40 | 40 | 66 | 74 |
| Soliditet (%) | 79 | 79 | 75 | 74 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -1 586 | 719 | 785 | 527 |
| Nettoomsättning (tkr) | 6 631 | 6 867 | 6 832 | 6 635 |

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 7 702 m² bostäder och 677 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 | 123 598 311 | 1 473 324 | 0 | 122 124 987 |
| Upplåtelseavgifter | 8 827 704 | 3 637 676 | 0 | 5 190 028 |
| S:a bundet eget kapital | 132 426 015 | 5 111 000 | 0 | 127 315 015 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 4 536 509 | 0 | 719 415 | 3 817 095 |
| Årets resultat | -1 585 958 | -1 585 958 | -719 415 | 719 415 |
| S:a fritt eget kapital | 2 950 551 | -1 585 958 | 0 | 4 536 509 |
| S:a eget kapital | 135 376 566 | 3 525 042 | 0 | 131 851 524 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|------------------|
| årets resultat | -1 585 958 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 4 536 509 |
| summa balanserat resultat | 2 950 551 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|------------------|
| att i ny räkning överförs | 2 950 551 |
|----------------------------------|------------------|

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



Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 6 630 688 | 6 866 735 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | -13 290 | 62 245 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 617 398 | 6 928 980 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -5 609 247 | -3 569 307 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -330 007 | -320 843 |
| Personalkostnader | Not 6 | -175 577 | -162 017 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 759 341 | -1 826 614 |
| Summa rörelsekostnader | | -7 874 172 | -5 878 781 |
| RÖRELSERESULTAT | | -1 256 774 | 1 050 199 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 704 | 5 361 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -333 887 | -336 145 |
| Summa finansiella poster | | -329 183 | -330 785 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -1 585 958 | 719 415 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 585 958 | 719 415 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8,14 | 159 698 772 | 161 430 781 |
| Pågående byggnation | Not 9 | 740 924 | 0 |
| Maskiner | Not 10 | 0 | 0 |
| Inventarier | Not 11 | 24 729 | |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 160 438 395 | 161 430 781 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 160 438 395 | 161 430 781 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 30 | 30 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 12 | 713 254 | 2 318 653 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 225 456 | 141 050 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 938 740 | 2 459 733 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 9 488 473 | 3 676 270 |
| Summa kassa och bank | | 9 488 473 | 3 676 270 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 10 427 213 | 6 136 003 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 170 865 607 | 167 566 784 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 132 426 015 | 127 315 015 |
| Summa bundet eget kapital | | 132 426 015 | 127 315 015 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 4 536 509 | 3 817 095 |
| Årets resultat | | -1 585 958 | 719 415 |
| Summa fritt eget kapital | | 2 950 551 | 4 536 509 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 135 376 566 | 131 851 524 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15,16 | 0 | 20 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 20 000 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 15,16 | 34 000 000 | 14 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 486 328 | 254 811 |
| Skatteskulder | | 65 479 | 38 858 |
| Övriga skulder | | 0 | 160 213 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 937 234 | 1 261 377 |
| Summa kortfristiga skulder | | 35 489 041 | 15 715 259 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 170 865 607 | 167 566 784 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

| Avskrivningar | 2020 | 2019 |
|---------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Maskiner | Fullt avskriven | Fullt avskriven |
| Elanläggning | 10 år | 10 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 944 928 | 3 906 684 |
| Hyror bostäder | 1 222 583 | 1 287 097 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 1 032 029 | 1 258 730 |
| Hyror lokaler | 84 476 | 72 943 |
| Hyror garage/parkering | 286 367 | 264 800 |
| Hyror parkering | 19 200 | 30 100 |
| Bredbandsintäkter | 7 425 | 5 400 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 13 402 | 6 019 |
| Gästlägenhet | 20 400 | 35 100 |
| Öresutjämning | -121 | -138 |
| | 6 630 688 | 6 866 735 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------|----------------|---------------|
| Försäkringsersättning | 0 | 60 751 |
| Övriga intäkter | -13 290 | 1 494 |
| | -13 290 | 62 245 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetskostnader | | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 105 059 | 0 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 149 051 | 0 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 6 157 | 0 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 84 162 | 52 285 |
| | Snöröjning/sandning | 4 310 | 16 836 |
| | Städning entreprenad | 75 619 | 79 108 |
| | Städning enligt beställning | 216 792 | 7 744 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 2 322 | 0 |
| | Hissbesiktning | 7 112 | 4 345 |
| | Myndighetstillsyn | 0 | 29 645 |
| | Gemensamma utrymmen | 3 964 | 0 |
| | Gård | 7 032 | 4 728 |
| | Serviceavtal | 11 234 | 23 086 |
| | Förbrukningsmateriel | 15 373 | 25 075 |
| | Brandskydd | 36 588 | 81 036 |
| | Fordon | 1 010 | 1 554 |
| | | 725 785 | 325 441 |
| Reparationer | | | |
| | Hyseslägenheter | 2 369 | 0 |
| | Lokaler | 18 718 | 24 249 |
| | Förskola | 6 157 | 187 385 |
| | Tvättstuga | 58 172 | 52 138 |
| | Entré/trapphus | 17 267 | 0 |
| | Lås | 24 120 | 4 929 |
| | VVS | 8 546 | 16 980 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 28 886 | 12 926 |
| | Ventilation | 19 618 | 7 060 |
| | Elinstallationer | 4 346 | 2 825 |
| | Hiss | 67 239 | 19 181 |
| | Tak | 25 246 | 0 |
| | Balkonger/altaner | 4 969 | 0 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 3 171 | 2 314 |
| | Vattenskada | 6 864 | 280 472 |
| | | 295 687 | 610 457 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| | Byggnad | 525 774 | 0 |
| | Lokaler | 0 | 5 665 |
| | Tvättstuga | 188 800 | 0 |
| | Entré/trapphus | 2 742 | 0 |
| | VVS | 169 329 | 0 |
| | Ventilation | 0 | 36 222 |
| | Elinstallationer | 0 | 10 967 |
| | Tak | 1 098 831 | 13 689 |
| | Mark/gård/utemiljö | 174 542 | 0 |
| | | 2 160 018 | 66 542 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| | El | 296 666 | 326 147 |
| | Värme | 682 733 | 748 364 |
| | Vatten | 264 871 | 180 443 |
| | Sophämtning/renhållning | 96 059 | 99 877 |
| | | 1 340 329 | 1 354 830 |

| Not 4 | FORTSÄTTNING | 2020 | 2019 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 118 439 | 160 743 |
| | Självrisk | 0 | 45 500 |
| | Tomträttsavgäld | 564 200 | 564 200 |
| | Kabel-TV | 75 504 | 98 750 |
| | Bredband | 100 283 | 118 470 |
| | | 858 427 | 987 663 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 229 001 | 224 373 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 5 609 247 | 3 569 307 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 0 | 3 432 |
| | Tele- och datakommunikation | 7 601 | 13 494 |
| | Inkassering avgift/hyra | 0 | 871 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 21 551 | 21 543 |
| | Föreningskostnader | 8 280 | 3 092 |
| | Styrelseomkostnader | 1 490 | 1 817 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 2 946 | 9 819 |
| | Förvaltningsarvode | 126 590 | 131 061 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 12 767 | 25 210 |
| | Administration | 15 130 | 22 450 |
| | Konsultarvode | 119 744 | 80 946 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 13 909 | 7 110 |
| | | 330 007 | 320 843 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 133 600 | 128 795 |
| | Sociala kostnader | 41 977 | 33 222 |
| | | 175 577 | 162 017 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
|--------------|----------------------|------------------|------------------|
| | Byggnad | 1 743 210 | 1 743 210 |
| | Förbättringar | 14 829 | 83 404 |
| | Inventarier | 1 302 | 0 |
| | | 1 759 341 | 1 826 614 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | |
| | Vid årets början | 174 861 602 | 174 713 307 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 148 295 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 174 861 602 | 174 861 602 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | |
| | Vid årets början | -13 430 821 | -11 604 207 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -1 758 039 | -1 826 614 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -15 188 861 | -13 430 821 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 159 672 741 | 161 430 781 |
| Taxeringsvärde | | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 102 554 000 | 102 554 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 84 628 000 | 84 628 000 |
| | | 187 182 000 | 187 182 000 |
| Uppdelning av taxeringsvärde | | | |
| | Bostäder | 177 000 000 | 177 000 000 |
| | Lokaler | 10 182 000 | 10 182 000 |
| | | 187 182 000 | 187 182 000 |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

| Not 9 | PÅGÅENDE BYGGNATION | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Ombyggnation lokal till lägenhet | 740 924 | 0 |
| | | 740 924 | 0 |

| Not 10 | MASKINER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | |
| | Vid årets början | 323 399 | 323 399 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 323 399 | 323 399 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | |
| | Vid årets början | -323 399 | -323 399 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -323 399 | -323 399 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |

| Not 11 | INVENTARIER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 0 | 0 |
| | Nyanskaffningar | 26 031 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 26 031 | 0 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | 0 | 0 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -1 302 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -1 302 | 0 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 24 729 | 0 |

| Not 12 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Skattekonto | 61 277 | 39 295 |
| | Momsavräkning | 3 439 | 0 |
| | Klientmedel hos SBC | 648 538 | 2 279 358 |
| | | 713 254 | 2 318 653 |

| Not 13 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Försäkring | 59 220 | 0 |
| | Kabel-TV | 25 187 | 0 |
| | Tomträttsavgäld | 141 050 | 141 050 |
| | | 225 456 | 141 050 |

| Not 14 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------|
| | | 2020-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
| | Swedbank | 0,669 % | 14 000 000 | 14 000 000 | Rörligt |
| | Swedbank | 1,060 % | 20 000 000 | 20 000 000 | 2021-10-25 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 34 000 000 | 34 000 000 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -34 000 000 | -14 000 000 | |
| | | | 0 | 20 000 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 000 000 kr.

| Not 15 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 70 000 000 | 70 000 000 |

| Not 16 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Ei | 36 474 | 0 |
| | Vatten | 38 053 | 0 |
| | Arvoden | 133 600 | 128 800 |
| | Sociala avgifter | 46 487 | 40 469 |
| | Ränta | 53 750 | 54 397 |
| | Avgifter och hyror | 548 064 | 751 678 |
| | Värme | 80 806 | 286 033 |
| | | 937 234 | 1 261 377 |

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2021 kommer arbetet med att anpassa förskolans gamla lokaler till ny verksamhet eller boende fortsätta. Utöver detta har inga väsentliga händelser skett efter räkenskapsårets slut.



Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 17 / 4 2021



Jimmy Karlsson Bergvall
Ordförande



Lovisa Danielsson
Ledamot



Ola Jonsson
Ledamot



Olle Manneteg
Ledamot



Charlotte Wennang
Ledamot



Heléne Viklund Engström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 2021



Ola Trané
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Månhästen, org.nr. 769607-2029

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Månhästen för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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.

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 misstag.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Månhästen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Stockholm den 28 april 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor