



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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hästen 1

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 2018 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 2003-05-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Per Erik Johan Rosengren	Ordförande
Thomas Eklund	Kassör
Johan Oscar Dahlgren	Ledamot
Anna-Karin Vikström Nilsson	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Thomas Eklund, Per Erik Johan Rosengren och Anna-Karin Vikström Nilsson.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andrea Åkesson	Ordinarie Extern	KPMG
Sahar Santi	Ordinarie Intern	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hästen 1	2003	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1895 och består av 1 flerbostadshus.

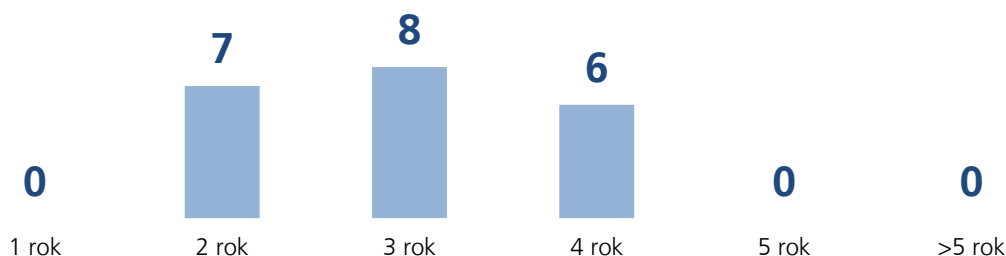
Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 716 m², varav 1 716 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga 1
Tvättstuga 2
Tvättstuga 4

Kommentar

Regementsgatan 16
Verkstadsgatan 1A våning 2
Verkstadsgatan 1A våning 4

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2033.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Renoverad tvättstuga Reg.g.	2020	
Ny Fjv-undercentral	2019	
Filmning avlopp	2019	
Hiss renovering V1A	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering fönster mot innergården	2020-2022	Sker löpande
Renovering tvättstuga v2 Verkst.g.	2021	
Renovering/ombyggnad cykelgarage	2021	
Renovering av trapphus	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fullserviceavtal avloppsspolning	Spolarna
Fullserviceavtal hissar	Kone
Lokalvård allmänna utrymmen	Clockrent
Gruppavtal digitala tjänster	ComHem

Föreningens ekonomi

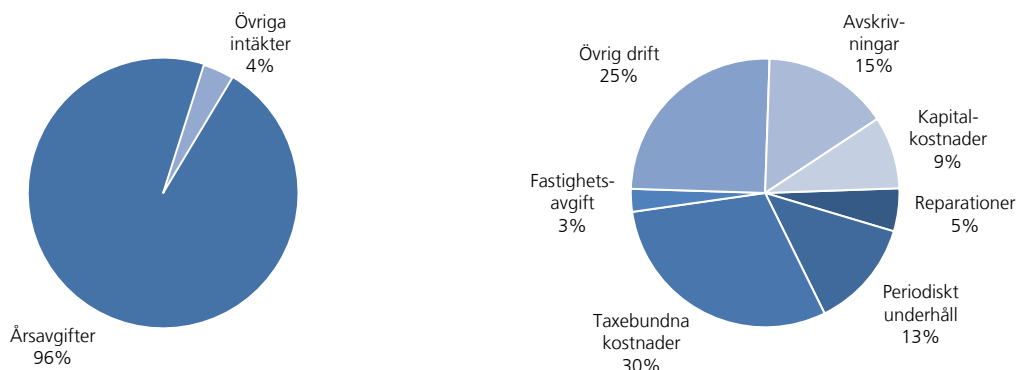
Ekonomi i föreningen är fortsatt väldigt god.

Under 2020 tom januari 2021 bytt kreditgivare från Nordea till SEB och därmed sänkt våra årliga kreditkostnader till mindre än hälften jämfört med 2019.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	820 172	740 833
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 201 909	1 208 806
Finansiella intäkter	13	10
Minskning kortfristiga fordringar	0	31 558
Ökning av kortfristiga skulder	0	7 580
	1 201 922	1 247 954
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	809 609	965 904
Finansiella kostnader	91 962	122 697
Ökning av kortfristiga fordringar	18 783	0
Minskning av långfristiga skulder	69 491	80 013
Minskning av kortfristiga skulder	3 383	0
	993 228	1 168 614
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 028 867	820 172
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	208 694	79 340

*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

Under året har vi, pandemi till trots, underhållit gatudörrar och fasad. Flertal klotter och intrångsförsök har skett, dock ingen skada skedd för någon enskild medlem.

Rätt problemet har åtgärdats med särskilt stopp för de hål i marken där vi sett dom komma upp. Under sen höst verkar det som vi har, i stort, fått bukt med dem på gården.

Tvättstugan på Regementsgatan har fräschats upp och fått nya energisnåla dubbla tvättmaskiner och torktumlare. De aningen gamla flyttades till v4 på Verkstadsgatan. På tur att helrenoveras står nu v2 på Verkstadsgatan.

Under året har fyra lägenheter bytt ägare.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	674	674	674	674
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 212	6 253	6 299	6 346
Elkostnad/m ² totalyta	26	35	22	13
Värmekostnad/m ² totalyta	106	111	121	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	31	21	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	54	72	69	70
Soliditet (%)	62	62	62	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	140	-40	226	-71
Nettoomsättning (tkr)	1 200	1 200	1 200	1 157

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 716 m² bostäder.

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	18 409 578	0	0	18 409 578
Upplåtelseavgifter	45 535	0	0	45 535
Fond för yttre underhåll	650 372	256 000	-301 200	695 572
S:a bundet eget kapital	19 105 485	256 000	-301 200	19 150 685
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 336 286	-256 000	260 886	-1 341 172
Årets resultat	139 822	139 822	40 314	-40 314
S:a ansamlad förlust	-1 196 464	-116 178	301 200	-1 381 486
S:a eget kapital	17 909 021	139 822	0	17 769 199

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	139 822
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 080 286
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-256 000
summa balanserat resultat	-1 196 464

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

138 686
-1 057 778

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	1 199 953	1 199 952
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 956	8 854
Summa rörelseintäkter		1 201 909	1 208 806
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-716 550	-877 154
Övriga externa kostnader	Not 5	-65 462	-61 152
Personalkostnader	Not 6	-27 597	-27 598
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-160 529	-160 529
Summa rörelsekostnader		-970 138	-1 126 433
RÖRELSERESULTAT		231 771	82 373
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 962	-122 697
Summa finansiella poster		-91 949	-122 687
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		139 822	-40 314
ÅRETS RESULTAT		139 822	-40 314

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	27 741 535	27 902 063
Summa materiella anläggningstillgångar	27 741 535	27 902 063
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	27 741 535	27 902 063
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	18	18
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 059 772	832 294
Summa kortfristiga fordringar	1 059 790	832 312
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 059 790	832 312
SUMMA TILLGÅNGAR	28 801 324	28 734 376

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 455 113	18 455 113
Fond för yttre underhåll	Not 10	650 372	695 572
Summa bundet eget kapital		19 105 485	19 150 685
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 336 286	-1 341 172
Årets resultat		139 822	-40 314
Summa fritt eget kapital		-1 196 464	-1 381 486
SUMMA EGET KAPITAL		17 909 021	17 769 199
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	10 649 772
Summa långfristiga skulder		0	10 649 772
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 660 281	80 000
Leverantörsskulder		37 516	64 509
Skatteskulder		2 421	1 329
Övriga skulder		12 897	12 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	179 188	156 669
Summa kortfristiga skulder		10 892 303	315 405
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 801 324	28 734 376

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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	112	112

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 157 344	1 157 344
Bredbandsintäkter	42 588	42 588
Öresutjämning	21	20
	1 199 953	1 199 952

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	8 854
Försäkringsersättning	1 956	0
	1 956	8 854

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	0	1 706
	Städning entreprenad	36 944	39 504
	Hissbesiktning	5 434	3 464
	Myndighetstillsyn	0	7 614
	Serviceavtal	35 345	28 248
	Förbrukningsmateriel	2 365	134
	Teleport/hissanläggning	0	709
		80 088	81 378
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	8 644	0
	Tvättstuga	19 161	0
	Entré/trapphus	9 394	0
	Lås	5 823	0
	VVS	9 508	2 250
	Elinstallationer	0	3 791
	Hiss	0	8 479
	Tak	0	11 919
	Mark/gård/utemiljö	2 566	0
		55 096	26 439
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	138 686	0
	VVS	0	195 000
	Hiss	0	101 250
	Mark/gård/utemiljö	0	4 950
		138 686	301 200
	Taxebundna kostnader		
	El	45 123	59 400
	Värme	182 554	190 334
	Vatten	49 518	53 524
	Sophämtning/renhållning	42 244	40 946
		319 439	344 204
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 751	25 403
	Kabel-TV	3 205	2 958
	Bredband	64 276	66 655
		93 232	95 016
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	30 009	28 917
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	716 550	877 154
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	225	38
	Revisionsarvode extern revisor	14 500	14 500
	Föreningskostnader	3 304	2 813
	Styrelseomkostnader	3 049	0
	Förvaltningsarvode	38 224	37 638
	Administration	1 640	1 743
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 520	4 420
		65 462	61 152

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	21 000	21 000
	Sociala kostnader	6 597	6 598
		27 597	27 598
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	160 529	160 529
		160 529	160 529
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 181 212	30 181 212
	Utgående anskaffningsvärde	30 181 212	30 181 212
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 279 149	-2 118 620
	Årets avskrivningar enligt plan	-160 529	-160 529
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 439 677	-2 279 149
	Planenligt restvärde vid årets slut	27 741 535	27 902 063
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 170 242	12 170 242
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 800 000	18 800 000
	Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000
		43 800 000	43 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	43 800 000	43 800 000
		43 800 000	43 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	12 122	12 122
	Klientmedel hos SBC	1 028 867	820 172
	Fordringar	18 783	0
		1 059 772	832 294

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	695 572	454 197
	Reservering enligt stadgar	256 000	256 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-301 200	-14 625
	Vid årets slut	650 372	695 572

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	Nordea 3978 88 86426	0,940 %	3 727 281	3 767 281	2021-01-20
	SEB 44018926	0,330 %	3 791 000	0	2021-01-28
	SEB 44020726	0,320 %	3 142 000	0	2021-02-28
	Nordea 3978 85 98617	1,300 %	0	3 790 987	Löst
	Nordea 3978 88 96434	1,196 %	0	3 171 504	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut		10 660 281	10 729 772	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 660 281	-80 000	
			0	10 649 772	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 260 281 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 800 000	14 800 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	21 000	21 000
	Sociala avgifter	6 598	6 598
	Ränta	39 412	22 989
	Avgifter och hyror	112 178	106 082
		179 188	156 669

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Näst i tur är ombyggnad på gården för cyklar. Uppstart av fönsterbyte mot innergården. Planering för renovering av trapphus för start tidigast 2022.

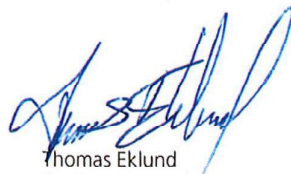
Det sista kvarvarande lånet (Nordea 3.717.281kr) är flyttat till SEB per den 2021-01-20 till en ränta på 0,48%.

Styrelsens underskrifter

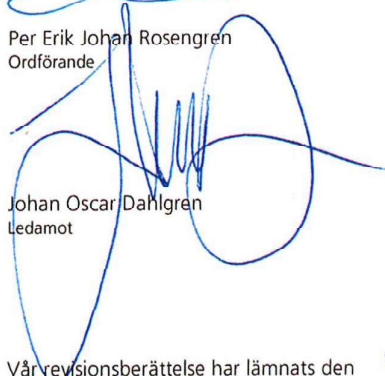
MALMÖ den 22/3 2021



Per Erik Johan Rosengren
Ordförande



Thomas Eklund
Kassör



Johan Oscar Dahlgren
Ledamot



Anna-Karin Vikström Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2021
KPMG AB



Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor



Sahar Sanati
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hästen 1, org. nr 769609-6036

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hästen 1 för år 2020.

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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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. Den uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 besluten 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, förfalskning, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Hästen 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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.

Revisorns 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 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Malmö den 12 maj 2021

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

Sahar Sanati

Förtroendevald revisor

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