



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 Hästhagen

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 2013 och 2022.
- 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.
- 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 bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-17 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

Anamaria Carmen Mates	Ordförande
Erik Raymond Klason	Ledamot
Nils Oscar Paulsson	Ledamot
Mimmi Paulina Åberg	Ledamot

Eva Cathérine Josefine Måbrink	Suppleant
Johanna Zoe Malin Andrea Westrup	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Annika Bern	Ordinarie Extern	Baker Tilly MLT KB
-------------	------------------	--------------------

Valberedning

Annika Mårtensson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Kanslern	1945	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

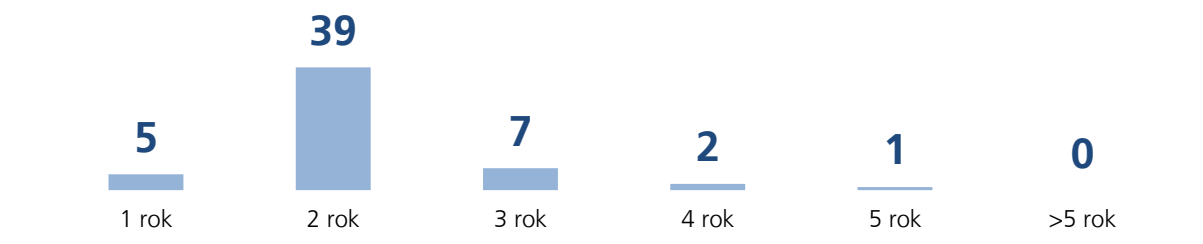
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 000 m², varav 3 000 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Övernattningslägenhet

Kommentar

Föreningen har två gemensamma tvättstugor belägna på källarplan i trappuppgång 9 och 9B.

Föreningen hyr ut övernattningslägenhet till medlemmar i föreningen mot en mindre avgift.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2022. Underhållsplanen uppdaterades 2021-02-15.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning i trapphuset entréplan	2020	Uppfräschning
Komplettering belysning på vinden	2020	förbättra
Gruppavtal Com Hem	2020	utfört
Uppfräschning av hissar	2019	utfört
Mangelrum riva mangel	2019	utfört
Översyn av fönster	2018	Genomgång av fönster för att undersöka eventuella åtgärder
Uppfräschning av gård	2018	Ändring i plantering samt nya cykelställ
Ventilation	2018	Kommer att ske 2018-2019.Rensning av kanal samt aspirator tak
Målning av källarfönster utvändigt	2018	
Byte av entrédörrar	2017	Framflyttat från 2016 p.g.a försenat bygglov
Målning av entréer och belysning utanför entré	2017	
Översyn av värme (element etc)	2017	Eventuella nödvändiga åtgärder genomförs 2017-2018
Målning och höjning av balkonger	2016	
Målning av sopdörrar	2015	
Uppförande av sopskåp för matavfall	2014	
Renovering tvättstugor	2013	
Målning trapphus	2013	
Relining avloppsstammar	2012 - 2013	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Grind och staket	2021	nya
Installera brandvarnare på vinden	2021	nya
Spolning av avloppsstammar källaren	2021	Enligt expertutlåtande
Renovering av soppdörrar	2021	nya dörrar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetskötsel	G.N. Fast AB
Städning Entreprenad	Städpoolen i Malmö AB
Entrémattor	Björkmans Entrémattor

Föreningens ekonomi

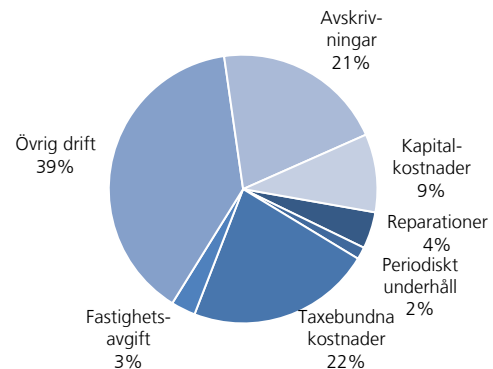
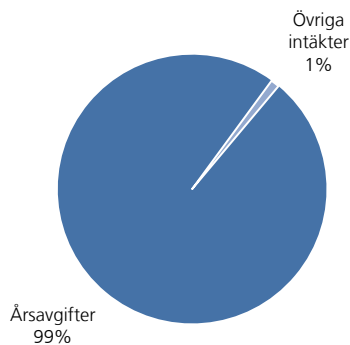
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 619 077	1 952 447
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 262 039	2 207 807
Finansiella intäkter	9	11
Ökning av långfristiga skulder	25 074 694	0
Ökning av kortfristiga skulder	19 712	10 825
	27 356 454	2 218 642
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 848 684	1 274 547
Finansiella kostnader	247 614	122 137
Ökning av materiella anläggningstillgångar	25 575 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	40 031	45 328
Minskning av långfristiga skulder	0	110 000
	27 711 329	1 552 012
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 264 202	2 619 077
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-354 875	666 630

*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 verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Tomten har friköpts efter extrastämma 2019-12-02.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	743	729	717	700
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 006	2 648	2 684	2 711
Elkostnad/m ² totalyta	23	26	21	20
Värmekostnad/m ² totalyta	128	125	138	143
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	36	34	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	83	41	44	47
Soliditet (%)	3	15	13	12
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-380	261	104	-317
Nettoomsättning (tkr)	2 260	2 205	2 167	2 114

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 000 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	46 500	0	0	46 500
Uppskrivningsfond	1 730 000	-54 000	0	1 784 000
Fond för yttre underhåll	348 000	174 000	0	174 000
S:a bundet eget kapital	2 124 500	120 000	0	2 004 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-572 409	-120 000	260 868	-713 277
Årets resultat	-379 520	-379 520	-260 868	260 868
S:a ansamlad förlust	-951 929	-499 520	0	-452 409
S:a eget kapital	1 172 571	-379 520	0	1 552 091

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-379 520
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-398 409
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-174 000
summa balanserat resultat	-951 929

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

38 000
-913 929

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	2 259 604	2 205 258
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 435	2 549
Summa rörelseintäkter		2 262 039	2 207 807
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 130 318	-1 037 335
Övriga externa kostnader	Not 5	-626 110	-145 549
Personalkostnader	Not 6	-92 256	-91 663
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-545 270	-550 266
Summa rörelsekostnader		-2 393 954	-1 824 813
RÖRELSERESULTAT		-131 915	382 994
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-247 614	-122 137
Summa finansiella poster		-247 605	-122 126
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-379 520	260 868
ÅRETS RESULTAT		-379 520	260 868

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	Not 8		
Hysesrätter		600	600
		600	600
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9,14	32 364 117	7 326 582
Maskiner	Not 10	25 587	33 392
Summa materiella anläggningstillgångar		32 389 704	7 359 974
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 390 304	7 360 574
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 374 598	2 689 442
Summa kortfristiga fordringar		2 374 598	2 689 442
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 374 598	2 689 442
SUMMA TILLGÅNGAR		34 764 902	10 050 016

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 500	46 500
Uppskrivningsfond		1 730 000	1 784 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	348 000	174 000
Summa bundet eget kapital		2 124 500	2 004 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-572 409	-713 277
Årets resultat		-379 520	260 868
Summa fritt eget kapital		-951 929	-452 409
SUMMA EGET KAPITAL		1 172 571	1 552 091
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 972 500	857 500
Summa långfristiga skulder		15 972 500	857 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 045 348	7 085 654
Leverantörsskulder		101 299	121 614
Övriga skulder		196 131	153 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	277 053	279 866
Summa kortfristiga skulder		17 619 831	7 640 425
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 764 902	10 050 016

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 årsboks slutet. 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	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	28 år	28 år
Stambyte	50 år	50 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Maskiner	5-10 år	5-10 år
Balkonger	25 år	25 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 229 916	2 186 200
Hyror förråd	8 700	9 150
Bredbandsintäkter	17 820	0
Gästlägenhet	3 100	9 900
Öresutjämning	68	8
	2 259 604	2 205 258

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	2 435	2 548
Övriga intäkter	0	1
	2 435	2 549

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	102 145	102 144
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 625
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 787
	Snöröjning/sandning	0	900
	Städning entreprenad	35 068	37 846
	Städning enligt beställning	3 537	0
	Mattvätt/Hyrmattor	10 507	9 164
	Hissbesiktning	5 303	0
	Myndighetstillsyn	12 500	0
	Gemensamma utrymmen	346	7 386
	Sophantering	0	1 875
	Gård	1 610	582
	Serviceavtal	22 380	7 291
	Förbrukningsmateriel	2 400	3 887
	Brandskydd	1 916	326
	Fordon	0	319
		197 712	176 131
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	7 771	0
	Hyseslägenheter	3 450	0
	Tvättstuga	4 622	1 546
	Entré/trapphus	2 825	1 925
	Lås	1 265	1 127
	VVS	19 511	17 900
	Värmeanläggning/undercentral	15 857	0
	Elinstallationer	3 250	9 258
	Hiss	8 173	6 869
	Fasad	2 469	0
	Balkonger/altaner	3 550	0
	Vattenskada	43 132	0
		115 875	38 625
Periodiskt underhåll			
	Tvättstuga	0	6 000
	Entré/trapphus	24 375	0
	Elinstallationer	13 625	0
	Hiss	0	75 786
		38 000	81 786
Taxebundna kostnader			
	El	69 620	77 113
	Värme	382 819	374 725
	Vatten	113 885	108 996
	Sophämtning/renhållning	17 361	27 138
	Grovsopor	4 237	4 213
		587 922	592 185
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	32 921	32 330
	Tomträttsavgäld	-923	3 732
	Kabel-TV	38 745	38 188
	Bredband	42 900	0
		113 643	74 250
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 166	74 358
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 130 318	1 037 335

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	0	750
	Juridiska åtgärder	0	7 500
	Revisionsarvode extern revisor	26 094	27 188
	Föreningskostnader	438	9 823
	Styrelseomkostnader	0	156
	Fritids- och trivselkostnader	1 269	615
	Förvaltningsarvode	80 028	78 796
	Administration	509 283	1 875
	Konsultarvode	2 988	12 956
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 010	5 890
		626 110	145 549
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 200	69 750
	Sociala kostnader	22 056	21 913
		92 256	91 663
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	13 950	13 950
	Förbättringar	469 515	469 515
	Uppskrivning byggnad	54 000	54 000
	Maskiner	7 805	12 801
		545 270	550 266
Not 8	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Egna lägenheter lokaler	600	600
		600	600

Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 564 108	13 564 108
	Nyanskaffningar	25 575 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	39 139 108	13 564 108
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	2 000 000	2 000 000
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-54 000	-54 000
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-216 000	-162 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	1 730 000	1 784 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 021 526	-7 538 061
	Årets avskrivningar enligt plan	-483 465	-483 465
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 504 991	-8 021 526
	Planenligt restvärde vid årets slut	32 364 117	7 326 582
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 575 000	0
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde mark	30 000 000	30 000 000
		58 000 000	58 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 000 000	58 000 000
		58 000 000	58 000 000
Not 10	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	98 038	98 038
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	98 038	98 038
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-64 645	-51 844
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 805	-12 801
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-72 450	-64 645
	Redovisat restvärde vid årets slut	25 587	33 392
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	100 937	58 098
	Skattefordran	9 459	12 267
	Klientmedel hos SBC	2 264 202	2 619 077
		2 374 598	2 689 442

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	174 000	143 400
	Reservering enligt stadgar	174 000	174 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-143 400
	Vid årets slut	348 000	174 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	3,150 %	857 500	867 500	2022-09-30
	Handelsbanken	0,000 %	0	1 183 470	2088-12-31
	SBAB	0,760 %	5 125 000	0	2023-02-14
	SBAB	0,910 %	5 000 000	0	2025-02-14
	SBAB	1,190 %	5 000 000	0	2030-02-14
	SBAB	0,580 %	5 000 000	0	2021-05-04
	SBAB	0,580 %	5 000 000	0	2021-05-04
	SBAB	0,560 %	1 168 572	0	2021-04-06
	SBAB	0,580 %	2 898 092	0	2021-01-04
	Handelsbanken	0,000 %	0	2 916 000	-
	Handelsbanken	0,000 %	0	2 976 184	-
	SBAB	0,590 %	2 968 684	0	2021-01-28
	Summa skulder till kreditinstitut		33 017 848	7 943 154	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 045 348	-7 085 654	
			15 972 500	857 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 865 808 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 043 500	8 218 500

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	70 200	69 750
	Sociala avgifter	22 055	21 914
	Ränta	0	17 568
	Avgifter och hyror	184 798	170 634
		277 053	279 866

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

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.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 19/4 2021



Anamaria Carmen Mates
Ordförande



Erik Raymond Klason
Ledamot

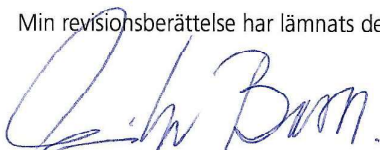


Nils Oscar Paulsson
Ledamot



Mimmi Paulina Åberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/4 2021



Annika Bern
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hästhagen
Org.nr. 746000-1493

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hästhagen för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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. 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 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 och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och

där avsteg och 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.

Malmö den 20 april 2021



Annika Bern

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 229 000	2 229 916	2 229 700
Hyror förråd	8 000	8 700	8 000
Bredbandsintäkter	71 000	17 820	0
Gästlägenhet	6 000	3 100	6 000
Öresutjämning	0	68	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 435	0
	2 314 000	2 262 039	2 243 700
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-107 000	-102 145	-107 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	0	-3 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-4 000	0	-3 000
Snöröjning/sandning	-5 000	0	-5 000
Städning entreprenad	-40 000	-35 068	-39 000
Städning enligt beställning	-1 000	-3 537	-2 000
Mattvätt/Hyrmattor	-10 000	-10 507	-10 000
Hissbesiktning	0	-5 303	-6 000
Myndighetstillsyn	0	-12 500	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	-346	-3 000
Sopphantering	-2 000	0	-1 000
Gård	-4 000	-1 610	-4 000
Serviceavtal	-15 000	-22 380	-22 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 400	-2 000
Brandskydd	-1 000	-1 916	-1 000
	-200 000	-197 712	-208 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-87 000	-7 771	-106 000
Hyreslägenheter	0	-3 450	0
Tvättstuga	0	-4 622	0
Entré/trapphus	0	-2 825	0
Lås	0	-1 265	0
VVS	0	-19 511	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-15 857	0
Elinstallationer	0	-3 250	0
Hiss	0	-8 173	0
Fasad	0	-2 469	0
Balkonger/altaner	0	-3 550	0
Vattenskada	0	-43 132	0
	-87 000	-115 875	-106 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-38 125
Entré/trapphus	0	-24 375	0
Elinstallationer	0	-13 625	0
	0	-38 000	-38 125
Taxebundna kostnader			
El	-81 000	-69 620	-66 000
Värme	-390 000	-382 819	-432 000
Vatten	-109 000	-113 885	-102 000
Sophämtning/renhållning	-29 000	-17 361	-40 000
Grovsopor	-5 000	-4 237	-4 000
	-614 000	-587 922	-644 000

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-34 000	-32 921	-33 000
Tomträttsavgäld	0	923	-480 000
Kabel-TV	-40 000	-38 745	-39 000
Bredband	-85 800	-42 900	0
	-159 800	-113 643	-552 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-75 000	-77 166	-75 000
	-75 000	-77 166	-75 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-29 000	-26 094	-25 000
Föreningskostnader	-10 000	-438	-3 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 269	-1 000
Förvaltningsarvode	-83 000	-80 028	-81 000
Administration	-5 000	-509 283	-13 000
Konsultarvode	0	-2 988	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 010	-6 000
	-136 000	-626 110	-131 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-69 000	-70 200	-69 000
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-22 056	-21 000
	-90 000	-92 256	-90 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-14 000	-13 950	-14 000
Förbättringar	-470 000	-469 515	-470 000
Uppskrivning byggnad	-54 000	-54 000	-54 000
Maskiner	-7 000	-7 805	-13 000
	-545 000	-545 270	-551 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 906 800	-2 393 954	-2 395 125
RÖRELSERESULTAT	407 200	-131 915	-151 425
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	9	0
Låneräntor	-280 000	-247 382	-125 000
Övriga räntekostnader	0	-232	0
	-280 000	-247 605	-125 000
RESULTAT	127 200	-379 520	-276 425

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