



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hästhagen



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hästhagen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2017 och 2027.
- 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

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 Mates	Ordförande
Raymond Klason	Ledamot
Paulina Åberg	Ledamot

Johanna Westrup	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ulrika Backenskiöld	Ordinarie Extern	Baker Tilly MLT KB
---------------------	------------------	--------------------

Valberedning

Anamaria Mates

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.

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

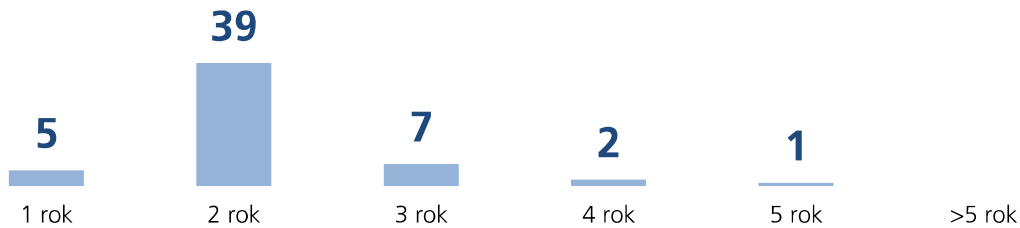
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1945.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Övernattninglägenhet

Kommentar

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

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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av sopdörrar	2021	nya dörrar
Installera brandvarnare på vinden	2021	nya
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
Målning av källarfönster utvändigt	2018	
Ventilation	2018	Kommer att ske 2018-2019.Rensning av kanal samt aspirator tak
Uppfräschning av gård	2018	Ändring i plantering samt nya cykelställ
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
Balkongrenovering ovanför 9A,9B,9C	2022	se över tätheten dörrar och platta
Åtgärda hissarna efter anmärkning från KIWA	2022	byte av linor
Spolning av avloppsstammar källaren	2022	Enligt expertutlåtande

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

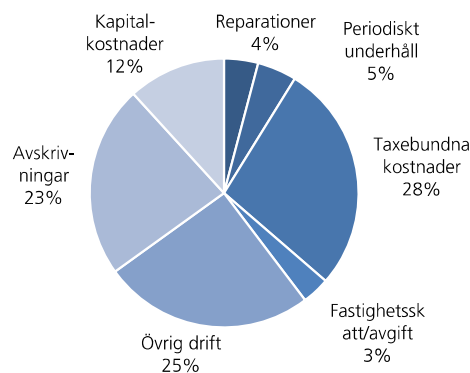
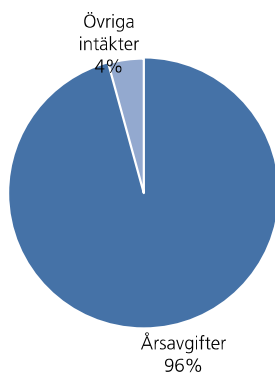
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsskötsel	G.N. Fast AB
Städning Entreprenad	Städpoolen i Malmö AB
Entrémattor	Björkmans Entrémattor

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 264 202	2 619 077
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 338 539	2 262 039
Finansiella intäkter	2 040	9
Minskning kortfristiga fordringar	87 298	0
Ökning av långfristiga skulder	0	25 074 694
Ökning av kortfristiga skulder	0	19 712
	2 427 877	27 356 454
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 526 101	1 848 684
Finansiella kostnader	275 836	247 614
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	25 575 000
Ökning av kortfristiga fordringar	0	40 031
Minskning av långfristiga skulder	30 408	0
Minskning av kortfristiga skulder	92 964	0
	1 925 310	27 711 329
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 766 769	2 264 202
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	502 567	-354 875

*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 1 459 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.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st

Överlåtelse under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 19

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	743	743	729	717
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 996	11 006	2 648	2 684
Elkostnad/m ² totalyta	22	23	26	21
Värmekostnad/m ² totalyta	147	128	125	138
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	38	36	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	92	83	41	44
Soliditet (%)	3	3	15	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6	-380	261	104
Nettoomsättning (tkr)	2 318	2 260	2 205	2 167

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	1 676 000	-54 000	0	1 730 000
Fond för yttre underhåll	484 000	174 000	-38 000	348 000
S:a bundet eget kapital	2 206 500	120 000	-38 000	2 124 500
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 033 929	-120 000	-341 520	-572 409
Årets resultat	-5 630	-5 630	379 520	-379 520
S:a ansamlad förlust	-1 039 558	-125 630	38 000	-951 929
S:a eget kapital	1 166 942	-5 630	0	1 172 571

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 630
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-913 928
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-174 000
summa balanserat resultat	-1 093 558

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

112 000
-981 558

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 317 594	2 259 604
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 945	2 435
Summa rörelseintäkter		2 338 539	2 262 039

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 279 425	-1 130 318
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 376	-626 110
Personalkostnader	Not 6	-93 300	-92 256
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-544 271	-545 270
Summa rörelsekostnader		-2 070 372	-2 393 954

RÖRELSERESULTAT

268 167 **-131 915**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 040	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-275 836	-247 614
Summa finansiella poster		-273 796	-247 605

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-5 630 **-379 520**

ÅRETS RESULTAT

-5 630 **-379 520**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA	Not 8		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Hysesrätter		600	600
		600	600
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 9,14	31 826 653	32 364 117
Maskiner	Not 10	18 780	25 587
Summa materiella anläggningstillgångar		31 845 433	32 389 704
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 846 033	32 390 304
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 788 224	2 374 598
Summa kortfristiga fordringar		1 788 224	2 374 598
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 001 644	0
Summa kassa och bank		1 001 644	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 789 867	2 374 598
SUMMA TILLGÅNGAR		34 635 901	34 764 902

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 500	46 500
Uppskrivningsfond		1 676 000	1 730 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	484 000	348 000
Summa bundet eget kapital		2 206 500	2 124 500
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 033 929	-572 409
Årets resultat		-5 630	-379 520
Summa ansamlad förlust		-1 093 558	-951 929
SUMMA EGET KAPITAL		1 166 942	1 172 571
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 094 592	15 972 500
Summa långfristiga skulder		15 094 592	15 972 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 892 848	17 045 348
Leverantörsskulder		63 013	101 299
Övriga skulder		110 452	196 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	308 054	277 053
Summa kortfristiga skulder		18 374 367	17 619 831
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 635 901	34 764 902

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 229 916	2 229 916
Hyror förråd	9 545	8 700
Bredbandsintäkter	71 280	17 820
Avgift andrahandsuthyrning	3 583	0
Gästlägenhet	3 200	3 100
Öresutjämning	70	68
	2 317 594	2 259 604

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	14 540	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 435
Övriga intäkter	6 405	0
	20 945	2 435

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	93 281	102 145
	Fastighetsskötsel beställning	2 001	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 250	0
	Städning entreprenad	39 636	35 068
	Städning enligt beställning	11 750	3 537
	Mattvätt/Hyrmattor	11 150	10 507
	Hissbesiktning	5 369	5 303
	Myndighetstillsyn	0	12 500
	Gemensamma utrymmen	379	346
	Gård	1 380	1 610
	Serviceavtal	7 460	22 380
	Förbrukningsmateriel	3 136	2 400
	Brandskydd	0	1 916
		187 791	197 712
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	7 771
	Hyseslägenheter	0	3 450
	Brf Lägenheter	12 552	0
	Tvättstuga	4 117	4 622
	Entré/trapphus	0	2 825
	Lås	15 998	1 265
	VVS	11 918	19 511
	Värmeanläggning/undercentral	1 213	15 857
	Elinstallationer	1 056	3 250
	Hiss	33 660	8 173
	Fasad	0	2 469
	Balkonger/altaner	1 666	3 550
	Vattenskada	15 258	43 132
		97 438	115 875
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	112 000	24 375
	Elinstallationer	0	13 625
		112 000	38 000
	Taxebundna kostnader		
	El	64 895	69 620
	Värme	440 333	382 819
	Vatten	119 097	113 885
	Sophämtning/renhållning	17 126	17 361
	Grovsopor	3 128	4 237
		644 579	587 922
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 373	32 921
	Tomträttsavgäld	0	-923
	Kabel-TV	125 458	38 745
	Bredband	0	42 900
		158 831	113 643
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	78 786	77 166
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 279 425	1 130 318

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	30 000	26 094
	Föreningskostnader	954	438
	Styrelseomkostnader	723	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 269
	Förvaltningsarvode	81 712	80 028
	Administration	13 468	509 283
	Konsultarvode	15 993	2 988
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 070	6 010
	OBS konto	4 455	0
		153 376	626 110
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	71 400	70 200
	Sociala kostnader	21 900	22 056
		93 300	92 256
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	13 950	13 950
	Förbättringar	469 515	469 515
	Uppskrivning byggnad	54 000	54 000
	Maskiner	6 806	7 805
		544 271	545 270
Not 8	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Egna lägenheter lokaler	600	600
		600	600

Not 9	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 139 108	13 564 108
	Nyanskaffningar	0	25 575 000
	Utgående anskaffningsvärde	39 139 108	39 139 108
	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	-270 000	-216 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	1 676 000	1 730 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 504 991	-8 021 526
	Årets avskrivningar enligt plan	-483 465	-483 465
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 988 455	-8 504 991
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 826 653	32 364 117
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 575 000	25 575 000
	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	2021-12-31	2020-12-31
	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	-72 451	-64 645
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 806	-7 805
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-79 257	-72 450
	Redovisat restvärde vid årets slut	18 781	25 587
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	15 259	100 937
	Skattefordran	7 839	9 459
	Klientmedel hos SBC	714 792	2 264 202
	Räntekonto hos SBC	1 050 334	0
		1 788 224	2 374 598

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	348 000	174 000
	Reservering enligt stadgar	174 000	174 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-38 000	0
	Vid årets slut	484 000	348 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	3,150 %	847 500	857 500	2022-09-30
	SBAB	0,760 %	5 125 000	5 125 000	2023-02-14
	SBAB	0,910 %	5 000 000	5 000 000	2025-02-14
	SBAB	1,190 %	5 000 000	5 000 000	2030-02-14
	SBAB	0,450 %	5 000 000	5 000 000	2022-01-04
	SBAB	0,450 %	5 000 000	5 000 000	2022-01-04
	SBAB	0,450 %	1 162 708	1 168 572	2022-01-07
	SBAB	0,450 %	2 883 548	2 898 092	2022-01-07
	SBAB	0,510 %	2 968 684	2 968 684	2022-01-28
	Summa skulder till kreditinstitut		32 987 440	33 017 848	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 892 848	-17 045 348	
			15 094 592	15 972 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 835 400 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 043 500	33 043 500

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	71 400	70 200
	Sociala avgifter	21 900	22 055
	Ränta	7 036	0
	Avgifter och hyror	207 718	184 798
		308 054	277 053

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 / 2022

Anamaria Mates
Ordförande

Raymond Klason
Ledamot

Mimmi Paulina Åberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Ulrika Backenskiöld
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 2021.

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 2021 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hästhagen för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

Ulrika Backenskiöld
Auktoriserad 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se