

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Hästhagen i Sundbyberg**

716416-5347

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Brf Hästhagen i Sundbyberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

#### Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningens ändamål enligt stadgarna är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Fakta om föreningen

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Furan 5 som byggdes 1995. Samtliga 84 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Sundbybergs kommun.

Föreningen äger marken.

Föreningen hade vid årets slut 117 medlemmar.

Extrastämman hölls 2019-03-27 för att besluta om nya stadgar.

Ordinarie stämman avhölls 2019-05-28 .

På stämman deltog 47 st röstberättigade medlemmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Moderna Försäkringar AB.

Föreningen disponerar 54 p-platser varav 10 på Kanalstigen. Det pågår för närvarande juridiska diskussioner med Brf Kanalstigen angående rätten till 20 p-platser på Kanalstigen.

#### Lägenheter

Under året har 7 st lägenheter överlåtit.

Enligt taxeringsbeskedet utgör bostadsytan 5 484 kvm. Några lokaler finns ej.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden samt ett flertal ej protokollförda arbetsmöten.

**Ordinarie styrelseledamöter**

Lars Lundgren	(avgått 2020-02-03)	2021
Per Borgstig		2021
Rolf Falk		2020
Lena Engman	(avgått 2020-02-03)	2020
Elin Nordahl		2020
Mona Alfredsson	(tillträtt 2020-02-04)	2020
Axel Andersson	(tillträtt 2020-02-04)	2020

**Valda t.o.m. årsstämman**

**Styrelsesuppleanter**

Mona Alfredsson	(avgått 2020-02-04)	2020
Axel Andersson	(avgått 2020-02-04)	2020

**Valda t.o.m. årsstämman**

**Ordinarie revisorer**

Martin Rana, Parameter Revision AB	auktoriserad revisor	2020
Oliver Ziehe	förtroendevald revisor	2020

**Valda t.o.m. årsstämman**

**Revisorssuppleanter**

Ann Klingberg	förtroendevald suppleant	2020
---------------	--------------------------	------

**Valda t.o.m. årsstämman**

**Valberedning**

Gabriel Otterman		2020
Ylva Svensson-Rittner		2020

**Valda t.o.m. årsstämman**

**Förvaltning**

Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB. Från och med 1 januari 2020 sköts den ekonomiska och tekniska förvaltningen av Fastum AB.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång**

**Ekonomi & Administration**

Styrelsen har under året arbetat med en underhållsplan. Arbetet fortsätter under 2020. Planen löper på 50 år men periodiseras i detalj för 5 år i taget.

Det primära syftet med underhållsplanen är säkerställa föreningen kontroll över det framtida periodiska underhållet samt att uppnå en så jämn kostnadsfördelning som möjligt över tid.

Från och med 2020 ligger underhållsplanen till grund för framtida planerade underhållsåtgärder.

Styrelsen har beslutat höja månadsavgifterna för bostäder med 5 % samt avgiften för parkeringsplats med 150 kr/ mån per 2020-07. Avgiftshöjningar utvärderas årligen.

Brf Hästhagen har bytt ekonomisk och teknisk förvaltare per 2020-01-01 till Fastum AB.

Årets resultat är negativt beroende på övergång till K3 vilket innebär större avskrivningar på våra anläggningstillgångar.

## **Bygg**

### Putsskador.

Vi har åtgärdat putsskador på fasader.

### Byte av lås i allmänna utrymmen

Ett nytt låssystem kommer att implementeras under 2020. I ett första steg genomförs det för allmänna utrymmen.

### Byte av termostater till samtliga element

Föreningen har nyligen bytt ut värmecentralen. För att optimera värmeförsörjningen kommer vi under 2020 även att byta ut termostater till samtliga de element som finns i våra fastigheter.

### Ombyggnad hissar

Upphandling för renovering av samtliga hissar pågår betingat av att tekniken behöver uppdateras. Planerat genomförande är 2021-2022.

### Belysning

Samtlig belysning byts ut mot LED-teknik. Planeras klart 2020.

### Mark och trädgård

En ny samarbetspartner avseende den löpande skötseln av vår trädgård har upphandlats.

### Stamspolning

Stamspolning har genomförts under mars 2020.

## **Slutord**

Vi äger tillsammans en fastighet som vi skall vårda och utveckla för att skapa en trivsamt och attraktiv boendemiljö så det blir ännu mer attraktivt att bo i Brf Hästhagen.

Vi har flera gemensamma utrymmen så som trapphus, tvättstugor, lekplatser och vårt övernattningsrum. Det är viktigt att dessa ges samma omvårdnad som våra lägenheter. Vi samarbetar med flera olika leverantörer för att bl. a. städning, snöröjning och trädgårdsskötsel skall fungera bra.

Det är genom att fler medlemmar engagerar sig som vi tillsammans kan utveckla föreningen och påverka boendevillkoren på ett positivt sätt vilket ger oss alla en fortsatt trivsamt boendemiljö till en optimal kostnad.

Vi välkomnar gärna din kompetens i styrelsearbetet!



## Föreningens ekonomi

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning*	3 978	3 681	3 675	3 974	3 922
Resultat efter finansiella poster	-686	-672	356	229	-397
Soliditet (%)	63,6	64,1	64,6	64,7	64,0
Balansomslutning	71 545	72 103	72 585	71 962	72 346
Årsavgift per kvadratmeter* (kr)	652	598	598	652	652
Fond för yttre underhåll	3 413	3 003	2 759	2 515	2 521
Lån per kvadratmeter (kr)	4 552	4 559	4 559	4 559	4 640

\* En avgiftsfri månad 2017 och 2018.

## Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	39 114 696	3 401 259	3 002 574	1 374 973	-671 548	<b>46 221 954</b>
Korrigerings avsättn yttre fond			83 150	-83 150		<b>0</b>
Avsättning till yttre fond			327 000	-327 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-671 548	671 548	<b>0</b>
Årets resultat					-686 120	<b>-686 120</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>39 114 696</b>	<b>3 401 259</b>	<b>3 412 724</b>	<b>293 275</b>	<b>-686 120</b>	<b>45 535 834</b>

Under 2018 skulle 327000 kr satts av till yttre fond. Endast 243 850kr sattes av varpå det rättades 2019.

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	293 275
årets förlust	-686 120
	<b>-392 845</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	805 960
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-111 840
i ny räkning överföres	-1 086 965
	<b>-392 845</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 977 540	3 681 131
Övriga intäkter	3	0	44 113
		<b>3 977 540</b>	<b>3 725 244</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Planerat underhåll		0	-410 000
Driftskostnader	4	-2 203 833	-2 295 746
Övriga kostnader	5	-479 357	-418 298
Personalkostnader	6	-359 032	-289 826
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 348 272	-711 337
		<b>-4 390 494</b>	<b>-4 125 207</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-412 954</b>	<b>-399 963</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 896	9 432
Räntekostnader och liknande resultatposter		-282 062	-281 018
		<b>-273 166</b>	<b>-271 586</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-686 120</b>	<b>-671 549</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-686 120</b>	<b>-671 549</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-686 120</b>	<b>-671 548</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	66 565 459	67 841 692
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	119 439	136 501
Inventarier, verktyg och installationer	9	20 961	32 188
		<b>66 705 859</b>	<b>68 010 381</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>66 705 859</b>	<b>68 010 381</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	350
Avgifts- och hyresfordringar		0	350
Aktuella skattefordringar		0	3 302
Övriga fordringar	10	2 101	32 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	99 180	131 011
		<b>101 281</b>	<b>167 682</b>
<i>Kassa och bank</i>		4 737 861	3 925 121
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 839 142</b>	<b>4 092 803</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>71 545 001</b>	<b>72 103 184</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 114 696	39 114 696
Upplåtelseavgifter		3 401 259	3 401 259
Fond för yttre underhåll		3 412 724	3 002 574
		<b>45 928 679</b>	<b>45 518 529</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		293 275	1 374 973
Årets resultat		-686 120	-671 548
		<b>-392 845</b>	<b>703 425</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>45 535 834</b>	<b>46 221 954</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	24 912 500	25 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 912 500</b>	<b>25 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	50 000	0
Leverantörsskulder		286 421	241 561
Aktuella skatteskulder		58	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	760 188	639 669
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 096 667</b>	<b>881 230</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>71 545 001</b>	<b>72 103 184</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-686 120	-671 548
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 348 272	711 337
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>662 152</b>	<b>39 789</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		700	-700
Förändring av kortfristiga fordringar		65 759	-31 190
Förändring av leverantörsskulder		44 860	-84 346
Förändring av kortfristiga skulder		120 519	273 591
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>893 990</b>	<b>197 144</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-43 750	-27 110
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-43 750</b>	<b>-27 110</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-37 500	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-37 500</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>812 740</b>	<b>170 034</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 925 121	3 755 087
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 737 861</b>	<b>3 925 121</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Byte av redovisningsprincip

Från och med räkenskapsåret 2019 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2016:10 (K2). Övergången har gjorts enligt med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjligheter att inte räkna om jämförelsetalen för 2018 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

### **Materiella anläggningstillgångar**

Byggnad - Stomme, grund, stomkompletteringar	0,67%
Byggnad - Balkonger, Värme och VS	1,25%
Byggnad - Restpost	1,67%
Byggnad - El, Fönster & Dörrar, Ventilation, Hiss	2%
Byggnad - Fasad, yttertak	2,5%
Byggnad - Ytskikt allmänna utrymmen	3,33%
Byggnadsinventarier	10%
Inventarier	20%

### **Skatter**

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning\*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### **Not Ställda säkerheter**

#### **Not 2 Nettoomsättningens fördelning**

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Årsavgifter bostäder	3 578 376	3 280 174
Hysesintäkter garage/p-plats	225 330	222 962
Bredbandsavgift	156 240	156 240
Överlåtelse-/pantsättningsavg	10 841	17 405
Hyra gästlägenhet	6 750	4 350
Övrigt	3	0
	<b>3 977 540</b>	<b>3 681 131</b>

### Not 3 Övriga Intäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Försäkringsersättning	0	44 113
	0	44 113

### Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
El	228 868	244 918
Värme	480 612	481 785
VA	186 126	194 045
Städning	126 878	129 861
Sophämtning	168 351	148 760
Snöröjning/sandning	74 673	58 792
Trädgårdsskötsel och yttre miljö	111 482	234 315
Reparation och underhåll	315 665	716 340
Hisservice	173 623	97 185
Bredband och KabelTV	176 540	180 194
Fastighetsförsäkring	29 549	28 285
Fastighetsskötsel, Emvix Förvaltning	103 369	91 637
Bevakning och larm	23 557	9 847
Vattenskador	0	89 782
Övriga serviceavtal	3 390	0
Teknisk förvaltning	1 150	0
	<b>2 203 833</b>	<b>2 705 746</b>

### Not 5 Övriga Externa Kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskatt	115 668	112 308
Förvaltningskostnader	121 995	93 635
Medlemsavgifter	6 840	6 710
Bankkostnader	4 121	3 869
Revisionsarvoden	28 750	20 625
Förbrukningsinventarier	5 846	78 700
Kontorskostnader	18 308	14 350
Övriga Förvaltningskostnader	26 252	12 020
Konsultarvoden	147 625	76 081
Representation styrelsemöte	3 952	0
	<b>479 357</b>	<b>418 298</b>





### Not 6 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

#### Arvoden

Styrelsearvode	265 400	221 250
Förtroendevärd revisor	6 975	6 930
Valberedning	4 650	4 620
	<b>277 025</b>	<b>232 800</b>

#### Sociala kostnader

Sociala Avgifter	82 007	57 026
	<b>82 007</b>	<b>57 026</b>

<b>Totala Arvoden och sociala avgifter</b>	<b>359 032</b>	<b>289 826</b>
--------------------------------------------	----------------	----------------

### Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 541 488	74 541 488
Inköp	43 750	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>74 585 238</b>	<b>74 541 488</b>
Ingående avskrivningar	-6 699 796	-6 019 912
Årets avskrivningar	-1 319 983	-679 884
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 019 779</b>	<b>-6 699 796</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>66 565 459</b>	<b>67 841 692</b>
Taxeringsvärden byggnader	76 000 000	66 000 000
Taxeringsvärden mark	60 000 000	43 000 000
	<b>136 000 000</b>	<b>109 000 000</b>

### Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	170 625	170 625
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>170 625</b>	<b>170 625</b>
Ingående avskrivningar	-34 124	-17 062
Årets avskrivningar	-17 062	-17 062
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-51 186</b>	<b>-34 124</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>119 439</b>	<b>136 501</b>



### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	307 846	280 736
Inköp		27 110
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>307 846</b>	<b>307 846</b>
Ingående avskrivningar	-275 658	-261 267
Årets avskrivningar	-11 227	-14 391
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-286 885</b>	<b>-275 658</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 961</b>	<b>32 188</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordran	0	3 302
Skattekonto	538	538
Fordringar från leverantör	1 563	0
Fordringar hos medlemmar, vattenskada	0	32 131
	<b>2 101</b>	<b>35 971</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	15 084	14 299
Webforum	0	1 808
Com Hem	41 625	44 492
Fastighetsjour	0	3 390
Emvix Ek förvaltning	0	23 928
Emvix fast skötsel	0	23 441
Medlemsskap, Bostadsrätterna	6 970	6 840
S:t Eriks hiss	12 813	12 813
Fastum, Förvaltning	22 688	0
	<b>99 180</b>	<b>131 011</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,06	2021-04-30	13 000 000	13 000 000
Stadshypotek	0,89	2022-03-01	4 962 500	5 000 000
Stadshypotek	1,43	2021-03-01	7 000 000	7 000 000
			<b>24 962 500</b>	<b>25 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			50 000	

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	265 400	218 750
Revision förtroendevald valberedning	6 975	6 825
Sociala avgifter	4 650	4 550
Förskottsbetalda avgifter/hyror	87 041	72 305
Revision	275 491	206 352
Sophämtning	25 000	20 000
Värme	1 535	1 740
El	58 140	63 755
Handelsbanken	25 308	29 200
Räntor	522	670
Snöröjning	8 342	8 342
Bokningsystem	1 038	7 180
	746	0
	<b>760 188</b>	<b>639 669</b>

### Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	33 000 000	55 784 200
	<b>33 000 000</b>	<b>55 784 200</b>

Ett pantbrev om 22 784 200kr är obelånat och ligger i ägararkivet.



**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

På styrelsemötet den 3 februari 2020 valde Lars Lundgren och Lena Engman att lämna styrelsen. Suppleanterna Axel Andersson och Mona Alfredsson blev därmed den 4 februari 2020 registrerade som ordinarie ledamöter.

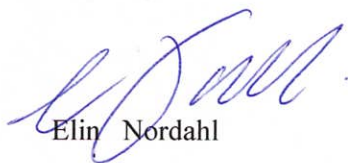
2020-05-05



Rolf Falk  
Ordförande



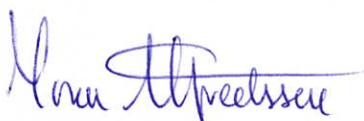
Per Borgstig



Elin Nordahl



Axel Andersson



Mona Alfredsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-12



Martin Rana  
Auktoriserad revisor  
Parameter Revision AB

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-10



Oliver Ziehe  
Intern revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hästhagen i Sundbyberg  
Org.nr. 716416-5347

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hästhagen i Sundbyberg för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 april 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller

misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hästhagen i Sundbyberg för år 2019 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12 maj 2020

Parameter Revision AB

Martin Rana

Auktoriserad revisor



Brf. Hästhagen

## Intern Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2019 och styrelsens verksamhetsår 2019/20

Avseende Bostadsrättsföreningen Hästhagen i Sundbyberg.

Styrelsen ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande stadgar och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorn ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt föreningsstämmans uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Undertecknad av bostadsrättsföreningens ordinarie årsmöte 2019 utsedda internrevisor, får härmed efter slutförd granskning av föreningens räkenskaper för bokföringsåret 2019 och styrelsens förvaltning för verksamhetsåret 2019/20 avge följande berättelse:

Jag har granskat årsredovisning, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens verksamhet och ekonomiska förvaltning samt i övrigt vidtagit de åtgärder och inhämtat de uppgifter som jag ansett nödvändiga för granskningen.

Jag har funnit att räkenskaperna förts korrekt och att andra handlingar är i ordning. Revisionen har inte givit anledning till anmärkning, varför jag rekommenderar årsmötet **att** bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Sundbyberg 2020-05-10



Oliver Ziehe