





# 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.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hästen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## 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 2016 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

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

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

#### Styrelsen

Johan Thomas Eklund	Ledamot
Elias Olof Ghamari	Ledamot
Per Erik Johan Rosengren	Ledamot
Anders Kristoffer Wiberg	Ledamot
Anna-Karin Vikström Nilsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Andrea Åkesson	Ordinarie Extern	KPMG
Maria Lidholm	Ordinarie Intern	

#### Valberedning

Sara Al-Husseini	Sammanställande
------------------	-----------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-16.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hästen 1	2003	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1895 och består av 1 flerbostadshus.

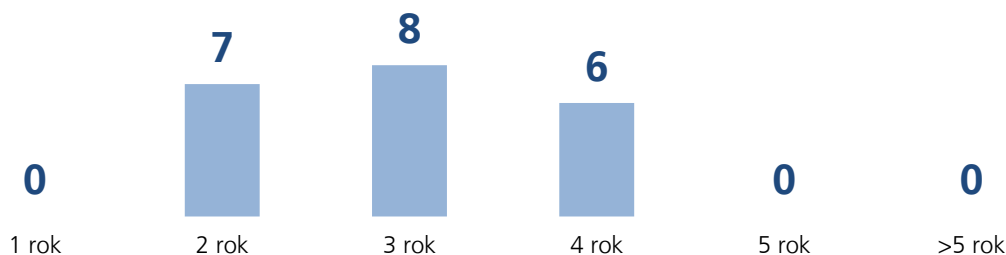
Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 716 m<sup>2</sup>, varav 1 716 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga 1  
Tvättstuga 2  
Tvättstuga 4

### Kommentar

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

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2018-10-28.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Filmning avlopp	2019	
Hiss renovering V1A	2019	
Ny Fjv-undercentral	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering/ombyggnad cykelgarage	2020	
Renovering fönster mot innergården	2020-2022	Skär löpande
Renovering av trapphus	2021	



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

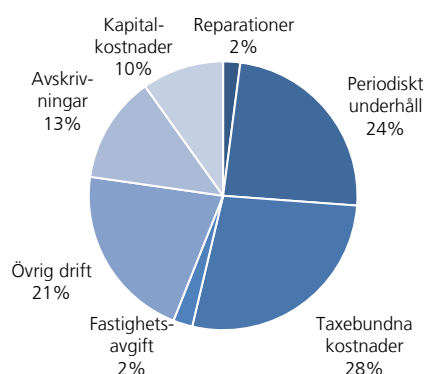
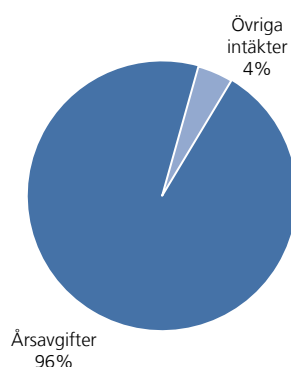
## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är i balans och baseras på en gedigen och genomarbetad underhållsplan.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>740 833</b>	<b>366 865</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 208 806	1 199 951
Finansiella intäkter	10	22
Minskning kortfristiga fordringar	31 558	11 717
Ökning av kortfristiga skulder	7 580	56 224
	<b>1 247 954</b>	<b>1 267 914</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	965 904	696 124
Finansiella kostnader	122 697	117 816
Minskning av långfristiga skulder	80 013	80 007
	<b>1 168 614</b>	<b>893 946</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>820 172</b>	<b>740 833</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>79 340</b>	<b>373 968</b>

\*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 1 377 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

Fjärrvärmeundercentral utbytt i sin helhet.

Renovering av hiss, Verkstadsgatan 1A, byte linor, linförare, olja och renovering hydralsystem samt montering av larmtelefon.

Energibesiktning genomförd för fastigheten.

Tre balkonger monterades och bekostades av respektive medlem. Demontering av cykelgarage i samband med monteringen av balkonger.

Filmning av avloppssystem, liggande samlingsledningar.

Radonmätning har påbörjats och slutförs i januari 2020.

Ombyggnation av Tvättstuga 1 Regementsgatan 16 har påbörjats och slutförs i januari 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	674	674	674	731
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 253	6 299	6 346	6 388
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	22	13	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	111	121	109	123
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	21	34	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	72	69	70	74
Soliditet (%)	62	62	61	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-40	226	-71	-837
Nettoomsättning (tkr)	1 200	1 200	1 157	1 254

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 716 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	18 409 578	0	0	18 409 578
Upplåtelseavgifter	45 535	0	0	45 535
Fond för yttre underhåll	695 572	256 000	-14 625	454 197
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>19 150 685</b>	<b>256 000</b>	<b>-14 625</b>	<b>18 909 310</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 341 172	-256 000	240 130	-1 325 302
Årets resultat	-40 314	-40 314	-225 505	225 505
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 381 486</b>	<b>-296 314</b>	<b>14 625</b>	<b>-1 099 797</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>17 769 199</b>	<b>-40 314</b>	<b>0</b>	<b>17 809 513</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-40 314
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 085 172
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-256 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 381 486</b>

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

301 200
<b>-1 080 286</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 199 952	1 199 951
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 854	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 208 806</b>	<b>1 199 951</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-877 154	-593 840
Övriga externa kostnader	Not 5	-61 152	-74 686
Personalkostnader	Not 6	-27 598	-27 598
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-160 529	-160 529
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 126 433</b>	<b>-856 652</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>82 373</b>	<b>343 299</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 697	-117 816
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-122 687</b>	<b>-117 794</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-40 314</b>	<b>225 505</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-40 314</b>	<b>225 505</b>

## Balansräkning

	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	27 902 063	28 062 592
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>27 902 063</b>	<b>28 062 592</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>27 902 063</b>	<b>28 062 592</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	18	18
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	832 294	784 513
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>832 312</b>	<b>784 531</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>832 312</b>	<b>784 531</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>28 734 376</b>	<b>28 847 123</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		18 455 113	18 455 113
Fond för yttre underhåll	Not 10	695 572	454 197
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 150 685</b>	<b>18 909 310</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 341 172	-1 325 302
Årets resultat		-40 314	225 505
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 381 486</b>	<b>-1 099 797</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 769 199</b>	<b>17 809 513</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Checkräkningskredit	Not 11	0	13
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 649 772	10 729 772
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 649 772</b>	<b>10 729 785</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	80 000	80 000
Leverantörsskulder		64 509	105 146
Skatteskulder		1 329	489
Övriga skulder		12 898	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	156 669	122 190
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>315 405</b>	<b>307 825</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 734 376</b>	<b>28 847 123</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	112 år	112 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	1 157 344	1 157 344
Bredbandsintäkter	42 588	42 588
Öresutjämning	20	19
	<b>1 199 952</b>	<b>1 199 951</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fakturerade kostnader	8 854	0
	<b>8 854</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	1 706	7 244
	Städning entreprenad	39 504	38 550
	Hissbesiktning	3 464	3 334
	Myndighetstillsyn	7 614	0
	Sophantering	0	2 079
	Gård	0	526
	Serviceavtal	28 248	34 268
	Förbrukningsmateriel	134	1 392
	Teleport/hissanläggning	709	0
		<b>81 378</b>	<b>87 392</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	45 850
	Tvättstuga	0	4 308
	Lås	0	398
	VVS	2 250	0
	Elinstallationer	3 791	0
	Hiss	8 479	7 903
	Tak	11 919	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 600
		<b>26 439</b>	<b>61 059</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	195 000	0
	Hiss	101 250	14 625
	Mark/gård/utemiljö	4 950	0
		<b>301 200</b>	<b>14 625</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	59 400	38 343
	Värme	190 334	207 375
	Vatten	53 524	35 384
	Sophämtning/renhållning	40 946	36 662
		<b>344 204</b>	<b>317 765</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	25 403	24 733
	Kabel-TV	2 958	16 726
	Bredband	66 655	43 463
		<b>95 016</b>	<b>84 922</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>28 917</b>	<b>28 077</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>877 154</b>	<b>593 840</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	38	0
	Tele- och datakommunikation	0	3 281
	Revisionsarvode extern revisor	14 500	15 625
	Föreningskostnader	2 813	792
	Styrelseomkostnader	0	882
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 393
	Förvaltningsarvode	37 638	45 387
	Administration	1 743	2 986
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 420	4 340
		<b>61 152</b>	<b>74 686</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	21 000	21 000
	Sociala kostnader	6 598	6 598
		<b>27 598</b>	<b>27 598</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	160 529	160 529
		<b>160 529</b>	<b>160 529</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	30 181 212	30 181 212
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>30 181 212</b>	<b>30 181 212</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 118 620	-1 958 091
	Årets avskrivningar enligt plan	-160 529	-160 529
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 279 149</b>	<b>-2 118 620</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>27 902 063</b>	<b>28 062 592</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 170 242	12 170 242
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	18 800 000	16 200 000
	Taxeringsvärde mark	25 000 000	14 400 000
		<b>43 800 000</b>	<b>30 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	43 800 000	30 600 000
		<b>43 800 000</b>	<b>30 600 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	12 122	12 122
	Klientmedel hos SBC	820 172	740 833
	Fordringar	0	22 491
	Fordringar kreditfakturor	0	9 067
		<b>832 294</b>	<b>784 513</b>



<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början		454 197	256 000
	Reservering enligt stadgar		256 000	256 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-14 625	-57 803
	<b>Vid årets slut</b>		<b>695 572</b>	<b>454 197</b>

<b>Not 11</b>	CHECKRÄKNINGSKREDIT	<b>Räntesats</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Beviljad kredit	1,000 %	0	300 000
	Utnyttjat kreditbelopp		0	13

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Nordea 3978 85 98617	1,300 %	3 790 987	3 830 987	2020-01-22
	Nordea3978 88 86434	1,196 %	3 171 504	3 171 504	2020-02-19
	Nordea 3978 88 86426	0,940 %	3 767 281	3 807 281	2021-01-20
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 729 772</b>	<b>10 809 772</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-80 000	-80 000	
			<b>10 649 772</b>	<b>10 729 772</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 329 772 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar		14 800 000	14 800 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden		21 000	21 000
	Sociala avgifter		6 598	6 598
	Ränta		22 989	18 834
	Avgifter och hyror		106 082	75 758
			<b>156 669</b>	<b>122 190</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Radonmätning slutförs i januari 2020.

Ombyggnation av tvättstuga 1 Regementsgatan 16 slutförs i januari 2020.

Ombyggnation av tvättstuga 2 Verkstadsgatan 1A vån 2 är planerad under våren 2020.

Vi genomför, under januari och februari, flytt av två av våra tre lån till SEB från Nordea för att minska våra räntekostnader.

---

Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 9 / 5 2020

Johan Thomas Eklund  
Ledamot

Elias Olof Ghamari  
Ledamot

Per Erik Johan Rosengren  
Ledamot

Anders Kristoffer Wiberg  
Ledamot

Anna-Karin Vikström Nilsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 5 2020  
KPMG

Andrea Åkesson  
Auktoriserad revisor

Maria Lidholm  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

### 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 upp-lyser, 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 Bostadsrättsföreningen Hästen 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 27 maj 2020

KPMG AB



Andréa Akesson

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!



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](http://WWW.SBC.SE)