



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Månhästen



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 [sbcs.se/kontakt](https://www.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 Månhästen

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 2020 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-06-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Jimmy Bergvall	Ordförande
Ola Jonsson	Ledamot
Olle Manneteg	Ledamot
Niklas Oskarsson	Ledamot
Lovisa Rousset (f.d. Danielsson)	Ledamot
Heléne Viklund Engström	Ledamot

Kristina Ulgemo	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ola Trané	Ordinarie Extern	BoRevision
-----------	------------------	------------

Valberedning

Lars Engström
Mikael Lichtenstein
Susanne Möller

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-29.
Extra föreningsstämma hölls 2021-04-10. Extra stämma med anledning av ombyggnation av förskolan samt inglasning av balkonger.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fiberpennan 1	2007	Stockholm
Stiftpennan 1	2007	Stockholm
Med flera		

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme med frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

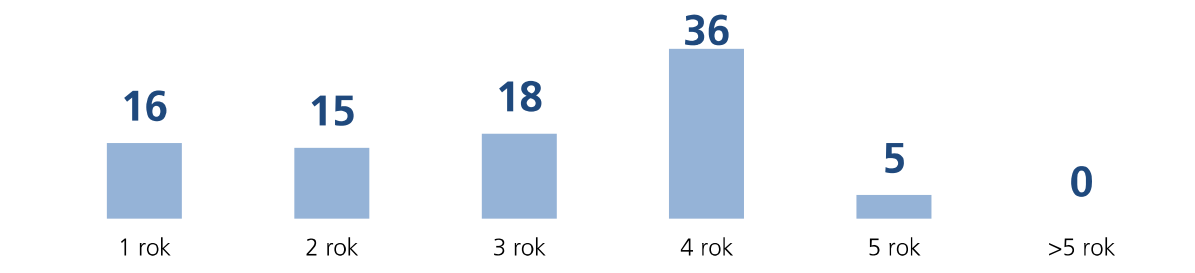
Fastigheterna bebyggdes 1992 - 1993 och består av 5 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 379 m², varav 7 702 m² utgör boyta och 677 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 78 lägenheter med bostadsrätt samt 12 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Gruppboende	167 m ²	2023-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gästlägenhet	Korttidsuthyrning till boende

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades Löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av tvättmaskiner i port 40, 42 och 44	2021
Renovering inklusive byte av vitvaror i gruppboendet	2021
Byte av rökluckor	2021
Planerat underhåll	År
Byte av armaturer i utomhusmiljön	2022
Renovering av hyreslägenhet	2022
Byte och injustering av VS system	2022
Renovering av tvättstuga	2022
OVK	2022
Renovering av badrummen i gruppboendets lägenheter	2023
Stamspolning	2023
Renovering av tvättstuga	2023
Renovering av samtliga hissar	2024
Renovering av tvättstuga	2024
Renovering av grovtvättstuga	2025
Kontroll och justering av fönster och fönsterdörrar	2025
Byte av fasadarmatur	2025
Renovering av tvättstuga	2026
Byte takstege	2026

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Städtjänster	Maries Puts & Städ AB
Bredband	Ownit Broadband AB
Digital TV	Tele 2/Com Hem AB
Hissunderhåll	I.T.K. AB
Fastighetsförvaltning	Förvaltarna Fastighetskonsult i Sverige AB
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Snöröjning	Gröndals mark & trädgård AB
Trädgård	Fahlmans Facilities

Föreningens ekonomi

Ombyggnationen av förskolan har inte krävt att föreningen behövt ta några nya lån. Detta tack vare att föreningen fått in pengar från två ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter 2020 och 2021. Detta innebär också att alla pengar från framtida försäljningar av de nya lägenheterna kan användas till att finansiera framtida underhåll samt amortering av våra befintliga lån.

Hyresförhandlingarna för 2021 mellan Fastighetsägarna (som förhandlar åt föreningen) och Hyresgästföreningen har resulterat i hyreshöjningar på 1,75% för våra hyresrätter.

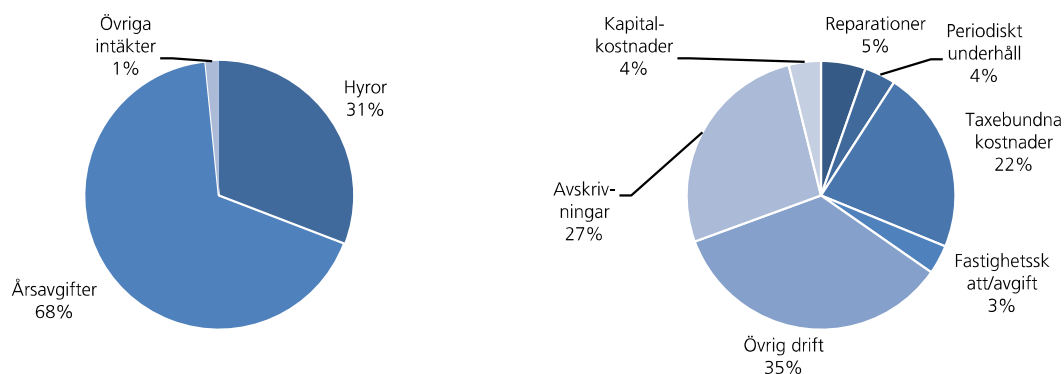
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 137 010	5 955 628
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 033 558	6 617 398
Finansiella intäkter	4 732	4 704
Medlemsinsatser	5 400 000	5 111 000
Ökning av kortfristiga skulder	2 765 096	0
	14 203 385	11 733 101
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 651 785	6 114 831
Finansiella kostnader	255 777	333 887
Ökning av materiella anläggningstillgångar	9 085 544	766 955
Ökning av kortfristiga fordringar	67 777	109 827
Minskning av kortfristiga skulder	0	226 218
	14 060 883	7 551 719
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	10 279 513	10 137 010
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	142 503	4 181 383

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen beslutade på en extra stämma 2021-04-10 att vi ska bygga om vår förskola och föreningslokal till fem nya lägenheter. Arbetet med det påbörjades i maj och blev klart 2022-01-17 då det genomfördes en slutbesiktning.

Föreningen beviljades ett generellt bygglov för inglasning av balkonger för samtliga balkonger, förutom för de balkonger som är högst upp utan tak. Bygglovet gäller i fem år. På extrastämman beslutades det att det är okej att glasa in sin balkong i föreningen. Under året var det 20 balkonger som blev inglasade.

Föreningen har bytt alla rökluckor i trapphusen.

Renovering av gemensamhetsytan i gruppboendet har gjorts samt byte av vitvaror i gruppboendets lägenheter.

En av våra hyreslägenheter ombildades till bostadsrätt under året vilket resulterade i en ökning av det bundna kapitalet på 5 400 000 kr.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 78 st
Överlåtelse under året: 8 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 123
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 125

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	616	596	590	583
Hyror/m ² hyresrättsyta	928	1 398	1 565	1 548
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 134	5 134	5 134	6 002
Elkostnad/m ² totalyta	48	35	39	39
Värmekostnad/m ² totalyta	85	81	89	99
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	32	22	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	40	40	66
Soliditet (%)	79	79	79	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-663	-1 586	719	785
Nettoomsättning (tkr)	5 997	6 631	6 867	6 832

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 702 m² bostäder och 677 m² lokaler.

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	125 537 884	1 939 573	0	123 598 311
Upplåtelseavgifter	12 288 131	3 460 427	0	8 827 704
S:a bundet eget kapital	137 826 015	5 400 000	0	132 426 015
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 950 551	0	-1 585 958	4 536 509
Årets resultat	-663 274	-663 274	1 585 958	-1 585 958
S:a fritt eget kapital	2 287 277	-663 274	0	2 950 551
S:a eget kapital	140 113 292	4 736 726	0	135 376 566

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-663 274
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 950 551
summa balanserat resultat	2 287 277

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	2 287 277
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 996 724	6 630 688
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 834	-13 290
Summa rörelseintäkter		6 033 558	6 617 398

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-4 250 053	-5 609 247
Övriga externa kostnader	Not 5	-230 853	-330 007
Personalkostnader	Not 6	-170 879	-175 577
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 794 001	-1 759 341
Summa rörelsekostnader		-6 445 786	-7 874 172

RÖRELSERESULTAT**-412 228 -1 256 774****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 732	4 704
Räntekostnader och liknande resultatposter	-255 777	-333 887
Summa finansiella poster	-251 045	-329 183

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-663 274 -1 585 958****ÅRETS RESULTAT****-663 274 -1 585 958**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	157 914 702	159 672 741
Pågående byggnation	Not 9	9 568 342	740 924
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	246 894	24 729
Summa materiella anläggningstillgångar		167 729 938	160 438 395
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		167 729 938	160 438 395
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		51	30
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 195 286	713 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	290 483	225 456
Summa kortfristiga fordringar		3 485 820	938 740
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		7 151 672	9 488 473
Summa kassa och bank		7 151 672	9 488 473
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 637 492	10 427 213
SUMMA TILLGÅNGAR		178 367 430	170 865 607

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		137 826 015	132 426 015
Summa bundet eget kapital		137 826 015	132 426 015
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		2 950 551	4 536 509
Årets resultat		-663 274	-1 585 958
Summa ansamlad förlust		2 287 277	2 950 551
SUMMA EGET KAPITAL		140 113 292	135 376 566
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	20 000 000	0
Summa långfristiga skulder		20 000 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	14 000 000	34 000 000
Leverantörsskulder		3 124 746	486 328
Skatteskulder		32 055	65 479
Övriga skulder		10 264	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 087 072	937 234
Summa kortfristiga skulder		18 254 137	35 489 041
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		178 367 430	170 865 607

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	100 år	100 år
Elanläggning	10 år	10 år
Inventarier	5 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	4 078 068	3 944 928
Hyror bostäder	1 134 649	1 222 583
Hyror lokaler momspliktiga	387 924	1 032 029
Hyror lokaler	29 909	84 476
Hyror garage/parkering	288 000	286 367
Hyror parkering	19 200	19 200
Bredbandsintäkter	7 373	7 425
Avgift andrahandsuthyrning	17 054	13 402
Gästlägenhet	34 500	20 400
Öresutjämning	45	-121
	5 996 724	6 630 688

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	7 260	0
Övriga intäkter	29 574	-13 290
	36 834	-13 290

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	130 782	105 059
	Fastighetsskötsel beställning	137 804	149 051
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	79 731	6 157
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 273	84 162
	Snöröjning/sandning	61 882	4 310
	Städning entreprenad	95 361	75 619
	Städning enligt beställning	27 554	216 792
	Mattvätt/Hyrmattor	27 860	2 322
	Hissbesiktning	8 018	7 112
	Gemensamma utrymmen	5 301	3 964
	Garage/parkering	4 956	0
	Sophantering	10 498	0
	Gård	5 254	7 032
	Serviceavtal	22 075	11 234
	Förbrukningsmateriel	19 700	15 373
	Brandskydd	351 656	36 588
	Fordon	65	1 010
		1 002 770	725 785
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	32 343	2 369
	Brf Lägenheter	343	0
	Lokaler	62 874	18 718
	Förskola	0	6 157
	Tvättstuga	47 405	58 172
	Entré/trapphus	0	17 267
	Lås	2 745	24 120
	VVS	19 347	8 546
	Värmeanläggning/undercentral	19 187	28 886
	Ventilation	0	19 618
	Elinstallationer	19 431	4 346
	Hiss	54 780	67 239
	Tak	0	25 246
	Balkonger/altaner	0	4 969
	Mark/gård/utemiljö	41 402	0
	Skador/klotter/skadegörelse	12 562	3 171
	Vattenskada	46 875	6 864
		359 294	295 687
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	525 774
	Lokaler	168 119	0
	Tvättstuga	0	188 800
	Entré/trapphus	0	2 742
	VVS	0	169 329
	Tak	84 972	1 098 831
	Mark/gård/utemiljö	0	174 542
		253 091	2 160 018
	Taxebundna kostnader		
	El	405 647	296 666
	Värme	716 267	682 733
	Vatten	244 596	264 871
	Sophämtning/renhållning	114 117	96 059
		1 480 626	1 340 329

Not 4	FORTSÄTTNING	2021	2020
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	180 497	118 439
	Tomträttsavgäld	564 200	564 200
	Kabel-TV	62 843	75 504
	Bredband	115 061	100 283
		922 601	858 427
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	231 671	229 001
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 250 053	5 609 247
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	3 126	0
	Tele- och datakommunikation	1 911	7 601
	Revisionsarvode extern revisor	21 428	21 551
	Föreningskostnader	14 867	8 280
	Styrelseomkostnader	483	1 490
	Fritids- och trivselkostnader	14 582	2 946
	Förvaltningsarvode	81 875	126 590
	Förvaltningsarvoden övriga	11 748	12 767
	Administration	45 339	15 130
	Konsultarvode	21 688	119 744
	Föreningsavgifter	6 475	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 330	13 909
		230 853	330 007
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	136 401	133 600
	Sociala kostnader	34 478	41 977
		170 879	175 577
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 743 210	1 743 210
	Förbättringar	14 829	14 829
	Inventarier	35 962	1 302
		1 794 001	1 759 341

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	174 861 602	174 861 602
	Utgående anskaffningsvärde	174 861 602	174 861 602
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 188 861	-13 430 821
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 758 039	-1 758 039
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 946 900	-15 188 861
	Planenligt restvärde vid årets slut	157 914 702	159 672 741
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	102 554 000	102 554 000
	Taxeringsvärde mark	84 628 000	84 628 000
		187 182 000	187 182 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	177 000 000	177 000 000
	Lokaler	10 182 000	10 182 000
		187 182 000	187 182 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Ombyggnation lokal till lägenhet	9 568 342	740 924
		9 568 342	740 924
Not 10	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	323 399	323 399
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	323 399	323 399
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-323 399	-323 399
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-323 399	-323 399
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31		
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	26 031	0		
	Nyanskaffningar	258 126	26 031		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående anskaffningsvärde	284 157	26 031		
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början	-1 302	0		
	Årets avskrivningar enligt plan	-35 961	-1 302		
	Utrangering/försäljning	0	0		
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-37 263	-1 302			
Redovisat restvärde vid årets slut	246 894	24 729			
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31		
	Skattekonto	64 662	61 277		
	Momsavräkning	0	3 439		
	Klientmedel hos SBC	3 127 841	648 538		
	Fordringar	1 235	0		
	Fordringar kreditfakturor	1 548	0		
		3 195 286	713 254		
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31		
	Försäkring	60 638	59 220		
	Kabel-TV	6 495	25 187		
	Tomträttsavgäld	223 350	141 050		
		290 483	225 456		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Swedbank	0,410 %	14 000 000	14 000 000	2022-01-25
	Swedbank	0,610 %	20 000 000	20 000 000	2024-10-25
	Summa skulder till kreditinstitut		34 000 000	34 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 000 000	-34 000 000	
			20 000 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 000 000 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 slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	70 000 000	70 000 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	97 170	36 474
	Värme	183 629	80 806
	Vatten	41 340	38 053
	Arvoden	136 400	133 600
	Sociala avgifter	42 857	46 487
	Ränta	30 895	53 750
	Avgifter och hyror	554 781	548 064
		1 087 072	937 234

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I och med ombyggnationen och tillkomsten av flera nya bostadsrätter behöver föreningen ta fram en ny ekonomisk plan. Detta arbete har påbörjats i januari av en extern konsult. Den nya ekonomiska planen ska granskas och godkännas av två av Boverkets godkända intygsgivare för att sedan registreras hos Bolagsverket. Detta måste göras innan vi kan sälja de nya bostadsrätterna.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Jimmy Bergvall
Ordförande

Ola Jonsson
Ledamot

Olle Manneteg
Ledamot

Niklas Oskarsson
Ledamot

Lovisa Rousset (f.d. Danielsson)
Ledamot

Heléne Viklund Engström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Ola Trané
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Månghästen, org.nr. 769607-2029

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Månghästen för räkenskapsåret 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald 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