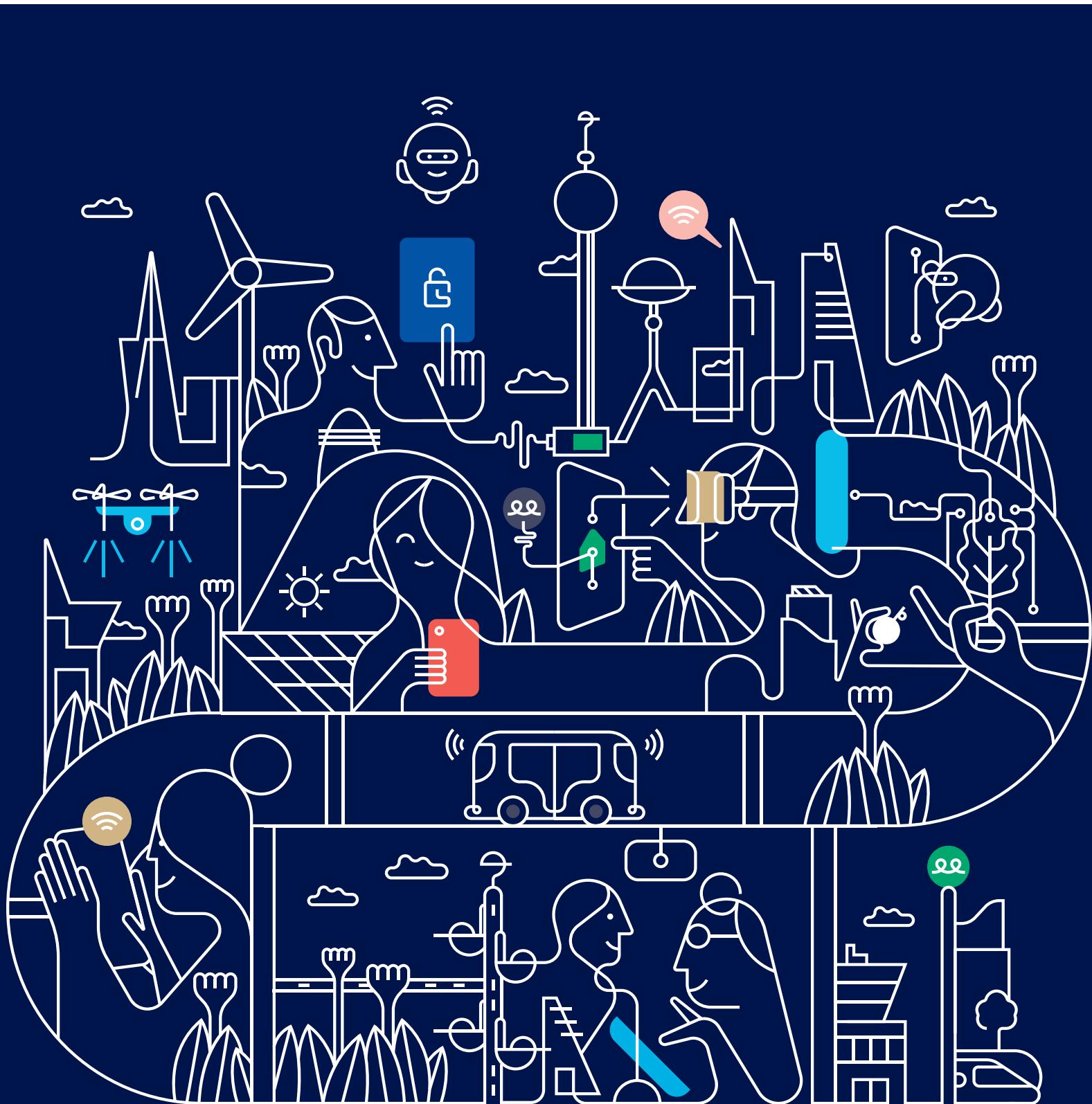




Varsågod!

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Månhästen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- 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 2022-04-05 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

Ola Jonsson	Ordförande
Olle Manneteg	Ledamot
Rolf Roland Marschall	Ledamot
Sebastian Sandberg	Ledamot
Kristina Ulgemo	Ledamot
Elisabeth Sofia Haag	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 2022-06-13.

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.

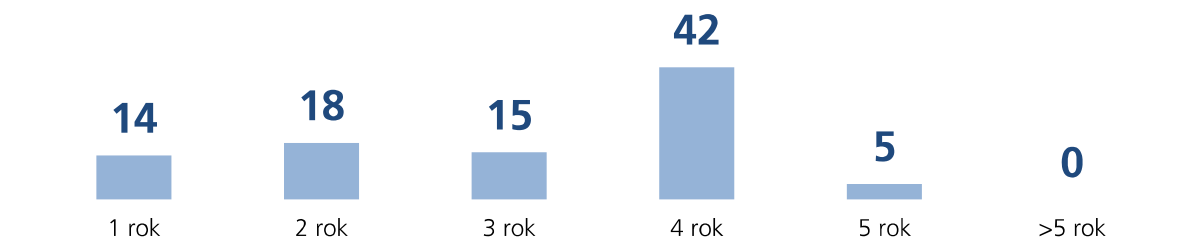
Fastigheternas värdeår är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 360 m², varav 8 106 m² utgör boyta och 254 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 83 lägenheter med bostadsrätt samt 11 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gästlägenhet	Korttidsuthyrning till boende

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2022-11-09.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av belysningsstolpar	2022	
Uppgradering av utrustning i undercentralen	2022	
Byte och injustering av VS system	2022 - 2023	Påbörjades juni 2022 klart kvartal 1 2023
OVK	2022	
Renovering av tvättstuga port 44	2022	
Planerat underhåll	År	
Renovering av hyreslägenhet	2023	
Renovering av badrummen i gruppboendets lägenheter	2023	
Byte hydralhiss	2023	
Renovering tvättstuga port 42	2023	
Injustering fönster och fönsterdörrar	2023	
Stampsolning hus 40-54	2023	
Renovering av återstående hissar	2024	
Renovering av tvättstuga port 40	2024	
OVK gruppboendet (var 3 år)	2024	
Byte av fasadarmatur	2025	
Renovering av grovtvättstuga	2025	
Byte takstege hus 54	2026	
OVK gruppboendet (var 3 år)	2027	
Målning allmänutrymmen hus 40-54	2027	
OVK (var 6 år)	2028	

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	Tommys Mark & Service AB
Trädgård	Swed Mark & Park

Föreningens ekonomi

Under verksamhetsåret har 5 nyproducerade lägenheter sålts. Intäkterna från försäljningarna uppgick till 27 335 000kr.

Föreningen har sålt en biyta på 17kvm till en medlem vilket inbringade 988 238 kr.

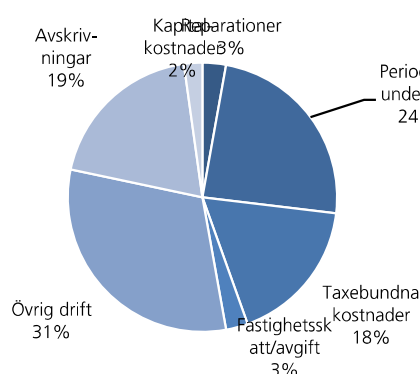
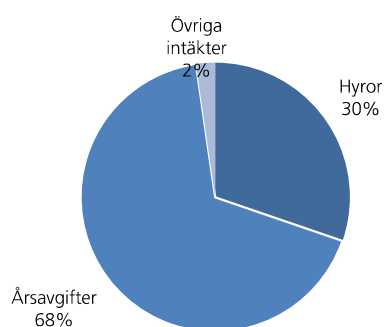
Föreningen har löst ut ett av sina lån på 14 000 000 kr.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 1 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 279 513	10 137 010
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 362 412	6 033 558
Finansiella intäkter	60 370	4 732
Medlemsinsatser	28 323 238	5 400 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 765 096
	34 746 020	14 203 385
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 440 939	4 651 785
Finansiella kostnader	213 513	255 777
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 492 352	9 085 544
Ökning av kortfristiga fordringar	114 498	67 777
Minskning av långfristiga skulder	14 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	2 486 273	0
	25 747 575	14 060 883
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	19 277 958	10 279 513
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	8 998 445	142 503

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnationen av förskolan till lägenheter har blivit klar och dessa lägenheter har alla gått till försäljning och sålts. En biyta på 17 kvm har sålts till en medlem.
Föreningen har löst ut ett av sina lån i sin helhet, på 14 000 000 SEK.
En ny ekonomisk plan har upprättats.

Under året har föreningen genomfört OVK, renoverat en tvättstuga, genomfört byte och injustering av VS-system samt uppgraderat tryckhållningssystemet i undercentralen.
Föreningen har anlitat en arborist som inventerat föreningens träd och tagit fram en långsiktig trädvårdsplan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st
Överlåtelser under året: 7 st
Nyupplåtelser under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 125
Tillkommande medlemmar: 21
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 134

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	585	616	596	590
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 650	928	1 398	1 565
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 729	5 134	5 134	5 134
Elkostnad/m ² totalyta	59	48	35	39
Värmekostnad/m ² totalyta	94	85	81	89
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	29	32	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	31	40	40
Soliditet (%)	88	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 083	-663	-1 586	719
Nettoomsättning (tkr)	6 271	5 997	6 631	6 867

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 106 m² bostäder och 254 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	133 189 765	7 651 881	0	125 537 884
Upplåtelseavgifter	32 959 488	20 671 357	0	12 288 131
S:a bundet eget kapital	166 149 253	28 323 238	0	137 826 015
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 287 277	0	-663 274	2 950 551
Årets resultat	-3 083 410	-3 083 410	663 274	-663 274
S:a fritt eget kapital	-796 132	-3 083 410	0	2 287 277
S:a eget kapital	165 353 121	25 239 828	0	140 113 292

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 083 410
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 287 277
summa balanserat resultat	-796 133

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-796 133
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 271 445	5 996 724
Övriga rörelseintäkter	Not 3	90 967	36 834
Summa rörelseintäkter		6 362 412	6 033 558
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 447 911	-4 250 053
Övriga externa kostnader	Not 5	-810 451	-230 853
Personalkostnader	Not 6	-182 577	-170 879
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 851 740	-1 794 001
Summa rörelsekostnader		-9 292 679	-6 445 786
RÖRELSERESULTAT		-2 930 267	-412 228
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60 370	4 732
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 513	-255 777
Summa finansiella poster		-153 143	-251 045
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 083 410	-663 274
ÅRETS RESULTAT		-3 083 410	-663 274

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8,15	167 180 487	157 914 702
Pågående byggnation	Not 9	0	9 568 342
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	190 062	246 894

Summa materiella anläggningstillgångar		167 370 550	167 729 938
---	--	--------------------	--------------------

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**167 370 550****167 729 938**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		44 085	51
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 619 919	3 195 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	335 714	290 483

Summa kortfristiga fordringar		1 999 718	3 485 820
--------------------------------------	--	------------------	------------------

KASSA OCH BANK

Kassa och bank		17 750 717	7 151 672
----------------	--	------------	-----------

Summa kassa och bank		17 750 717	7 151 672
-----------------------------	--	-------------------	------------------

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**19 750 435****10 637 492****SUMMA TILLGÅNGAR****187 120 985****178 367 430**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		166 149 253	137 826 015
Summa bundet eget kapital		166 149 253	137 826 015
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 287 277	2 950 551
Årets resultat		-3 083 410	-663 274
Summa fritt eget kapital		-796 132	2 287 277
SUMMA EGET KAPITAL		165 353 121	140 113 292
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	20 000 000	20 000 000
Summa långfristiga skulder		20 000 000	20 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	14 000 000
Leverantörsskulder		278 113	3 124 746
Skatteskulder		19 525	32 055
Övriga skulder		82 554	10 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 387 672	1 087 072
Summa kortfristiga skulder		1 767 864	18 254 137
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		187 120 985	178 367 430

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Elanläggning	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 290 899	4 078 068
Hyror bostäder	1 081 188	1 134 649
Hyror lokaler momspliktiga	519 942	387 924
Hyror lokaler	29 409	29 909
Hyror garage/parkering	296 900	288 000
Hyror parkering	0	19 200
Hyror garage	-1 300	0
Bredbandsintäkter	5 400	7 373
Elintäkter	600	0
Elintäkter laddstolpe	3 600	0
Överlåtelse/pantsättning	18 113	0
Avgift andrahandsuthyrning	7 030	17 054
Gästlägenhet	19 700	34 500
Öresutjämning	-36	45
	6 271 445	5 996 724

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	7 260
Övriga intäkter	90 967	29 574
	90 967	36 834

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	142 478	130 782
	Fastighetsskötsel beställning	53 755	137 804
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	57 116	79 731
	Fastighetsskötsel gård beställning	75 458	14 273
	Snöröjning/sandning	119 976	61 882
	Städning entreprenad	111 055	95 361
	Städning enligt beställning	24 383	27 554
	Mattvätt/Hyrmattor	35 277	27 860
	Hissbesiktning	0	8 018
	Gemensamma utrymmen	38 660	5 301
	Garage/parkering	0	4 956
	Sophantering	0	10 498
	Gård	195	5 254
	Serviceavtal	22 446	22 075
	Förbrukningsmateriel	19 682	19 700
	Brandskydd	13 816	351 656
	Fordon	648	65
		714 946	1 002 770
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	4 950	32 343
	Brf Lägenheter	5 897	343
	Lokaler	18 952	62 874
	Tvättstuga	55 060	47 405
	Entré/trapphus	1 102	0
	Lås	8 197	2 745
	VVS	3 917	19 347
	Värmeanläggning/undercentral	6 349	19 187
	Elinstallationer	61 250	19 431
	Hiss	71 625	54 780
	Fönster	6 563	0
	Balkonger/altaner	6 938	0
	Mark/gård/utemiljö	17 480	41 402
	Skador/klotter/skadegörelse	0	12 562
	Vattenskada	0	46 875
		268 278	359 294
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	84 991	0
	Lokaler	0	168 119
	Tvättstuga	231 362	0
	VVS	1 616 423	0
	Värmeanläggning	302 869	0
	Tak	0	84 972
	Fönster	54 953	0
		2 290 598	253 091
	Taxebundna kostnader		
	El	489 180	405 647
	Värme	786 627	716 267
	Vatten	267 059	244 596
	Sophämtning/renhållning	116 052	114 117
	Grovsopor	15 970	0
		1 674 887	1 480 626
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	190 404	180 497
	Tomträttsavgäld	893 400	564 200
	Kabel-TV	26 550	62 843
	Bredband	138 423	115 061
		1 248 777	922 601

Fastighetsskatt/Kommunal avgift		250 426	231 671
TOTALT DRIFTKOSTNADER		6 447 911	4 250 053
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	4 565	3 126
	Tele- och datakommunikation	8 384	1 911
	Hyresförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 535	21 428
	Föreningskostnader	59 062	14 867
	Styrelseomkostnader	0	483
	Fritids- och trivselkostnader	0	14 582
	Förvaltningsarvode	158 866	81 875
	Förvaltningsarvoden övriga	0	11 748
	Administration	68 655	45 339
	Konsultarvode	475 300	21 688
	Föreningsavgifter	6 642	6 475
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 440	7 330
		810 451	230 853
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	141 999	136 401
	Sociala kostnader	40 578	34 478
		182 577	170 879
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 780 079	1 743 210
	Förbättringar	14 829	14 829
	Inventarier	56 832	35 962
		1 851 740	1 794 001

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	174 861 602	174 861 602
	Nyanskaffningar	11 060 694	0
	Utgående anskaffningsvärde	185 922 296	174 861 602
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 946 900	-15 188 861
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 794 908	-1 758 039
	Utgående avskrivning enligt plan	-18 741 809	-16 946 900
	Planenligt restvärde vid årets slut	167 180 487	157 914 702
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	133 284 000	102 554 000
	Taxeringsvärde mark	151 480 000	84 628 000
		284 764 000	187 182 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	274 000 000	177 000 000
	Lokaler	10 764 000	10 182 000
		284 764 000	187 182 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	9 568 342	9 568 342
	Nyanskaffning	1 492 352	
	Omklassificering byggnad	-11 060 694	
		0	9 568 342
Not 10	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	323 399	323 399
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	323 399	323 399
	Ackumulerade 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	2022-12-31	2021-12-31		
	Ackumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	284 157	26 031		
	Nyanskaffningar	0	258 126		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående anskaffningsvärde	284 157	284 157		
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början	-37 263	-1 302		
	Årets avskrivningar enligt plan	-56 831	-35 961		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-94 094	-37 263		
	Redovisat restvärde vid årets slut	190 063	246 894		
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31		
	Skattekonto	57 810	64 662		
	Klientmedel hos SBC	1 363 280	3 127 841		
	Fordringar	1 235	1 235		
	Fordringar kreditfakturer	33 633	1 548		
	Räntekonto hos SBC	163 961	0		
		1 619 919	3 195 286		
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31		
	Försäkring	64 883	60 638		
	Kabel-TV	7 536	6 495		
	Upplupna ränteintäkter	10 445	0		
	Tomträttsavgäld	252 850	223 350		
	335 714	290 483			
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsda
	Swedbank	0,000 %	0	14 000 000	g
	Swedbank	0,610 %	20 000 000	20 000 000	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut		20 000 000	34 000 000	2024-10-25
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-14 000 000	
			20 000 000	20 000 000	

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	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	70 000 000	70 000 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	68 810	97 170
	Värme	145 554	183 629
	Vatten	49 692	41 340
	Arvoden	142 000	136 400
	Sociala avgifter	44 616	42 857
	Ränta	21 350	30 895
	Avgifter och hyror	915 650	554 781
		1 387 672	1 087 072

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En av föreningens hyreslägenheter kommer bli ledig under året och styrelsen har beslutat att den ska omvandlas och säljas som bostadsrätt under 2023.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Ola Jonsson
Ordförande

Olle Manneteg
Ledamot

Rolf Roland Marschall
Ledamot

Sebastian Sandberg
Ledamot

Kristina Ulgemo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Månghästen för räkenskapsåret 2022 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på att styrelsens förslag till vinstdisposition inte innehåller någon reservering till underhållsfond.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

borevision

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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