

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Hästängen

716447-7403

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hästängen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att förvalta bostäder åt sina medlemmar. Det finns 6 gårdar på området med både fristående hus och parhus. Fotbollsplan och lekplats finns. Husen är byggda på berg utifrån naturens egna förutsättningar. Det finns många fina grönområden i området och i närliggande natur.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Hästängen 1 på Onsjöområdet i Vänersborgs kommun med därpå uppförda 74 st småhusfastigheter med en bostadsrätt i varje.

Fastigheterna har under 1989-1990 uppförts genom totalentreprenad av NCC Bygg AB.

Föreningen har sitt säte i Vänersborg och fastigheternas adress är Hästängegatan..

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt nedan:

8 st	3 rum och kök	79,4 kvm bostadsyta
12 st	4 rum och kök	110,1 kvm bostadsyta
12 st	5 rum och kök	118,5 kvm bostadsyta
9 st	5 rum och kök	118,5 kvm bostadsyta
23 st	4 rum och kök	107,7 kvm bostadsyta
7 st	5 rum och kök	116,7 kvm bostadsyta
1 st	4 rum och kök	143,0 kvm bostadsyta
1 st	5 rum och kök	145,0 kvm bostadsyta
1 st	5 rum och kök	142,0 kvm bostadsyta
74 st	Garage	
52 st	P-platser	

Total tomtarea uppgår till = 45 000 kvm

Total bostadsarea uppgår till= 8 169 kvm

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Fastigheterna har vid den allmänna fastighetstaxeringen 2018 föreslagits ett taxeringsvärde uppgående till 56 543 000 kr.

Skatter

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22%. Föreningens underskottsavdrag enligt årets inkomstdeklaration uppgår till 8 943 515 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi mm

Föreningens resultat visar ett överskott med 291 tkr (f år 437 tkr), vilket är en minskning mot föregående år med 146 tkr. Det minskade resultatet förklaras av ökade driftskostnader och ökad fastighets-skatt. Räntekostnaderna har dock minskat med 177 tkr jämfört med föregående år.

I en bostadsrättsförening vill man även mäta resultatet efter fondförändringar, vilket långsiktigt bättre speglar en bostadsrättsförenings resultat. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Med beaktande av avsättning och ianspråktagande av underhållsfond, vilken endast redovisas som eget kapital i balansräkningen, har årets resultat uppgått till 892 tkr.

Föreningen har under året antagit nya stadgar på extra stämma vilka är registrerade på Bolagsverket 2018-12-12.

Utfört underhåll

Föreningen har under 2018 utfört underhåll och reparationer av löpande karaktär för 2 564 tkr, varav 1677 tkr avser målning av Gård 2. Målning och underhåll av garagen på gård 1 och 4 har utförts samt uppfräschning av lekplatsen.

Kommande underhåll

Renovering av duschutrymme och toalett och målning av yttertaket i kvarterslokalen samt målning av traktorgaraget. Byte av kvarvarande altandörrar på övervåningen. Fortsatt byte av öppningsbara fönster. Bygga av mindre multiarena på lekplatsen. Service och utbyte av värmepannor sker efter behov. Enligt föreningens underhållsplan uppgår underhållsbehovet till 1 407 tkr per år, vilket styrelsen bedömer ska täckas av underhållsfond och kommande års avsättningar.

Medlemsinformation

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m årsstämman</u>
Sture Flod (ordf.)	Föreningen	2019
Ann-Sofie Eriksson (kassör)	"	2019
Sven Forsell (sekr)	"	2019
Leif Dahlberg	"	2020
Patricia Storm	"	2020
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Robert Jonsson	"	2019
Maria Zetterlund	"	2019
<u>Revisorer</u>		
Martin Johansson, aukt revisor	"	2019
Anders Karlsson, aukt.revisor (revisorssuppleant)	"	2019

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Boendeavgifter

Årsavgifterna har inte höjts under året. Utgående årsavgifter utgör vid verksamhetsårets slut 686 kronor per kvadratmeter bostadsyta.

Överlåtelser

Föreningen har 74 medlemmar både vid årets början och vid årets slut. Under 2018 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (f år 10 st). Kreditupplysning har gjorts i alla överlåtelser.

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2018-05-08.

Styrelsen har även hållit 10 protokollförda möten.

Föreningen har under året genomfört 2 städdagar där uppslutningen var likt tidigare år. När det lackades mot jul arrangerades en glöggkväll med tipspromenad i området, mycket uppskattad av de som var med.

Avtal

Föreningen har följande avtal avseende:

Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Com Hem	Kabel-TV

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 802	5 797	5 806	5 806
Resultat efter finansiella poster	291	437	1 950	-271
Soliditet (%)	14	14	13	10
Lån per kvm bostadsyta	6 819	6 888	6 940	6 992

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 169 918	2 573 006	871 549	437 119	9 051 592
Disposition av föregående års resultat:			437 119	-437 119	0
Reservering underhållsfond		1 406 750	-1 406 750		0
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 007 712	2 007 712		0
Årets resultat				290 830	290 830
Belopp vid årets utgång	5 169 918	1 972 044	1 909 630	290 830	9 342 422

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 308 668
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 406 750
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 007 712
årets vinst	290 830
	2 200 460

disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 200 460
	2 200 460

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

Resultaträkning

	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		5 801 654	5 796 505
Övriga rörelseintäkter		0	40 007
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 801 654	5 836 512
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-3 533 963	-3 287 685
Övriga externa kostnader		-205 957	-197 547
Styrelse- och personalkostnader		-122 816	-117 492
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-881 710	-844 466
Summa rörelsekostnader		-4 744 446	-4 447 190
Rörelseresultat		1 057 208	1 389 322
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 106	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-775 484	-952 219
Summa finansiella poster		-766 378	-952 203
Resultat efter finansiella poster		290 830	437 119
Resultat före skatt		290 830	437 119
Årets resultat		290 830	437 119

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	60 995 546	61 830 470
Inventarier, verktyg och installationer	3	636 479	588 692
Summa materiella anläggningstillgångar		61 632 025	62 419 162
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	4	3 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 000	0
Summa anläggningstillgångar		61 635 025	62 419 162
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		167	15 373
Summa kortfristiga fordringar		167	15 373
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 434 990	4 141 426
Summa kassa och bank		4 434 990	4 141 426
Summa omsättningstillgångar		4 435 157	4 156 799
SUMMA TILLGÅNGAR		66 070 182	66 575 961

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 169 918	5 169 918
Fond för yttre underhåll		1 972 044	2 573 006
Summa bundet eget kapital		7 141 962	7 742 924
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 909 630	871 549
Årets resultat		290 830	437 119
Summa fritt eget kapital		2 200 460	1 308 668
Summa eget kapital		9 342 422	9 051 592
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut	6	54 700 988	55 844 988
Summa långfristiga skulder		54 700 988	55 844 988
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 000 000	424 000
Leverantörsskulder		318 995	678 656
Skatteskulder		117 650	11 933
Övriga skulder		13 334	15 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		576 793	548 997
Summa kortfristiga skulder		2 026 772	1 679 381
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 070 182	66 575 961

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-7 år

Not 2 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 321 870	87 321 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 321 870	87 321 870
Ingående avskrivningar	-14 517 271	-13 682 347
Årets avskrivningar	-834 924	-834 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 352 195	-14 517 271
Ingående nedskrivningar	-10 974 129	-10 974 129
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10 974 129	-10 974 129
Utgående redovisat värde	60 995 546	61 830 470
varav mark	305 000	305 000

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	918 044	482 345
Inköp	94 573	593 168
Försäljningar/utrangeringar		-157 469
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 012 617	918 044
Ingående avskrivningar	-329 352	-454 786
Försäljningar/utrangeringar		134 976
Årets avskrivningar	-46 786	-9 542
Utgående ackumulerade avskrivningar	-376 138	-329 352
Utgående redovisat värde	636 479	588 692

Not 4 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Tillkommande fordringar	3 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 000	
Utgående redovisat värde	3 000	

Not 5 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	50 790 988	54 148 988
	50 790 988	54 148 988

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek	1,770	2020-12-22	2 261 016	2 361 016
Swedbank Hypotek	1,558	2021-08-25	18 535 972	18 679 972
Swedbank Hypotek	1,110	2019-05-24	17 514 500	17 676 500
Swedbank Hypotek	1,450	2020-06-17	17 389 500	17 551 500
			55 700 988	56 268 988
Kortfristig del av långfristig skuld			1 000 000	424 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	82 456 000	82 456 000
	82 456 000	82 456 000

Not Rapport om årsredovisningen

För årsredovisning har Rapport om årsredovisningen upprättats av:

Åsa Svensson, LRF Konsult AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Srf konsulternas förbund.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Vänersborg 2019-04-09

Sture Flod

Ann-Sofie Eriksson

Sven Forsell

Leif Dahlberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor