

Årsredovisning
för
BRF Hästängen

716447-7403

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för BRF Hästängen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m årsstämman</u>
Tobias Ekenstam (ordf.)	Föreningen	2013
Ann-Sofie Eriksson (kassör)	"	2013
Lenah Skärstrand (sekr)	"	2014
Leif Dahlberg	"	2014
Magnus Olofsson	"	2013
 <u>Styrelsesuppleanter</u>		
Bo Einarsson	"	2013
Carl Fredrik Björnberg	"	2013
 <u>Revisorer</u>		
Magnus Lidén, aukt revisor	"	2013
Anders Karlsson, aukt.revisor (revisorssuppleant)	"	2013

Firmateckning

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

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.

Fastigheternas adress är Hästängegatan i Vänersborg.

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 2012 åsatts nytt taxeringsvärde uppgående till 42 033 000 kr.

Utfört underhåll

Föreningen har under 2012 utfört underhåll och reparationer av löpande karaktär för 1 747 tkr, varav 137 tkr avser byte och reparationer av värmepannor. Byte av balkongdörrar påbörjades förra året och årets kostnad uppgick till 207 tkr. Målning av gård 3 och 4 har påbörjats. De blå husen görs klara under våren 2013. Kostnaden har hittills uppgått till 1 007 tkr. Dessutom har samtliga gårdar samt en del garage fått utbytt utbelysningen. Föreningen har gått över till LED lampor som är energisparande.

Kommande underhåll

Föreningen kommer att fortsätta med service och utbyte av värmepannor. Dessutom kommer ett flertal balkongdörrar att bytas ut och detta kommer att ske under ett antal år framöver. Målning och byte panel av husen kommer att fortsätta även de kommande åren.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2012-05-15.

Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Hemsidan har haft många besökare. Hemsidan är till för medlemmarna och övriga intresserade och de kan ta del av information som rör området. Hemsidan har förbättrats och mer information finns för medlemmarna att ta del av.

Under året har lekplatsen förbättrats med en lekställning.

Ekonomi

Föreningens resultat visar ett underskott med 301 tkr (f år överskott 995 tkr), vilket är en försämring mot föregående år med 1 296 tkr. Minskningen av resultatet är hänförligt till en ökning av räntekostnaderna med 429 tkr. Det löpande underhållet har ökat med 943 tkr inkl målning och byte utbelysning. Totalt har föreningen amorterat 1 000 tkr under 2012.

Boendeavgifter

Årsavgifterna har inte höjts under året. Utgående årsavgifter utgör vid verksamhetsårets slut 686 kr/kvm bostadsyta.

Överlåtelser

Under 2012 har 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (f år 2 st). Kreditupplysning har gjorts i alla överlåtelser. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Com Hem	Kabel-TV
Anticimex	Fastighetsförsäkring avseende förebyggande fuktskador

Medlemsarrangemang

Julveckan arrangerades glöggkväll med tipspromenad i området. Föreningen har också under året genomfört städdagar där uppslutningen har varit god. Det serverades som tidigare kaffe, varmkorv, godis mm.

Informationsmöte har hållits för medlemmarna under hösten. Dessutom har informationsmöte hållits för nya medlemmar.



Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	5 803	5 668	5 623	5 637	5 449
Resultat efter avskrivningar	1 888	2 764	2 468	2 276	2 575
Resultat efter finansiella poster	-301	995	1 210	-263	-175
Balansomslutning	69 492	70 404	70 663	73 403	74 915
Soliditet %	12	12	11	9	9
Lån per m2 bostadsyta	7 342	7 464	7 628	8 121	8 259

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	949 451
årets förlust	-300 783
	648 668

disponeras så att	
till yttre reparationsfond avsättes	126 100
i ny räkning överföres	522 568
	648 668

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




Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror och vattenavgifter	1	5 803 274	5 668 437
Övriga rörelseintäkter		6 037	6 585
		5 809 311	5 675 022
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskatt		-315 247	-301 965
Driftskostnader	2	-2 494 314	-1 470 808
Styrelse- och personalkostnader	3	-152 571	-148 071
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-959 014	-941 588
Övriga rörelsekostnader		0	-48 341
		-3 921 146	-2 910 773
Rörelseresultat		1 888 165	2 764 249
Resultat från finansiella poster			
Resultat från kortfristiga placeringar	5	3 907	25 661
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74 421	43 195
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 267 276	-1 838 023
		-2 188 948	-1 769 167
Resultat efter finansiella poster		-300 783	995 082
Resultat före skatt		-300 783	995 082
Årets resultat		-300 783	995 082



Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	66 108 574	67 031 790
Inventarier, verktyg och installationer	7	152 549	151 847
		66 261 123	67 183 637
Summa anläggningstillgångar		66 261 123	67 183 637
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 311	44 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 862	88 139
		99 173	132 745
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Värdepapper		0	275 751
Kassa och bank		3 131 231	2 811 857
Summa omsättningstillgångar		3 230 404	3 220 353
SUMMA TILLGÅNGAR		69 491 527	70 403 990

MM

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		5 169 918	5 169 918
Yttre reparationsfond		2 498 362	2 377 576
		7 668 280	7 547 494
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		949 451	75 155
Årets resultat		-300 783	995 082
		648 668	1 070 237
Summa eget kapital		8 316 948	8 617 731
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	58 972 988	59 972 988
Kortfristiga skulder			
Förskottsbetalda avgifter		311 655	368 438
Leverantörsskulder		622 719	120 510
Aktuella skatteskulder		10 767	37 670
Övriga skulder	10	1 027 629	1 033 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	228 821	252 869
Summa kortfristiga skulder		2 201 591	1 813 271
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 491 527	70 403 990
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		82 456 000	82 456 000
		82 456 000	82 456 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

Kassaflödesanalys

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-300 783	995 082
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		959 014	989 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		658 231	1 985 011
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		33 572	-2 588
Förändring av kortfristiga skulder		388 320	-546 221
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 080 123	1 436 202
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-36 500	-157 469
Finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder		-1 000 000	-708 000
Årets kassaflöde		43 623	570 733
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 087 609	2 516 876
Likvida medel vid årets slut		3 131 232	3 087 609

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Företaget har valt att inte utnyttja möjligheten att tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.


Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Inkomsten består av månads- och vattenavgifter.

Anläggningstillgångar

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

Skatter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Fövaltningsdomstolen 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 26,3%. Föreningens underskottsavdrag enligt senaste inlämnade inkomstdeklaration uppgår till 8 947 422 kronor. 

Noter


Not 1 Årsavgifter, hyror och vattenavgifter

	2012	2011
Årsavgifter, bostäder	5 602 313	5 483 031
Intäkter kvarterslokalen mm	3 000	3 400
Vattenavgifter	181 860	175 756
Övriga intäkter	16 100	6 250
	5 803 273	5 668 437

Not 2 Driftskostnader

	2012	2011
Fastighetsförsäkring	-91 688	-87 521
Kabel-TV	-83 608	-82 066
Administration	-34 646	-34 632
Övriga administrativa kostnader	-119 768	-26 115
Löpande reparationer och underhåll	-1 712 677	-587 111
Byte av pannor	-46 250	-226 562
Vatten	-211 067	-180 587
El	-70 203	-96 711
Renhållning	-102 804	-102 875
Förbrukningsmaterial	-9 357	-34 816
Revisionsarvode	-12 246	-11 813
	-2 494 314	-1 470 809

Not 3 Styrelse- och personalkostnader

	2012	2011
Löner och andra ersättningar		
Styrelse	115 875	113 125
Övriga anställda	990	0
	116 865	113 125
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	35 706	34 946
	35 706	34 946
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader	152 571	148 071 

Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	Progressiv avskrivning
Återstående avskrivningstid 50 år	
Inventarier	14,3 - 20,0 %
Markanläggning	5,0 %

Not 5 Resultat från kortfristiga placeringar

	2012	2011
Erhållna utdelningar	0	6 018
Resultat vid avyttringar	3 907	-3 377
Återföring av nedskrivningar	0	23 020
	3 907	25 661

Not 6 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 016 870	87 016 870
Mark	305 000	305 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 321 870	87 321 870
Ingående avskrivningar	-9 315 951	-8 407 927
Årets avskrivningar	-923 216	-908 024
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 239 167	-9 315 951
Ingående nedskrivningar	-10 974 129	-10 974 129
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10 974 129	-10 974 129
Utgående redovisat värde	66 108 574	67 031 790
Taxeringsvärden byggnader	31 365 000	28 568 000
Taxeringsvärden mark	10 668 000	11 694 000
	42 033 000	40 262 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	445 845	376 981
Inköp	36 500	157 469
Försäljningar/utrangeringar	0	-88 605
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	482 345	445 845
Ingående avskrivningar	-293 998	-300 698
Försäljningar/utrangeringar	0	40 264
Årets avskrivningar	-35 798	-33 564
Utgående ackumulerade avskrivningar	-329 796	-293 998
Utgående redovisat värde	152 549	151 847

Not 8 Förändring av eget kapital


	Inbetalda insatser	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 169 918	2 377 576	75 155	995 082
Disposition av föregående års resultat:		120 786	874 296	-995 082
Årets resultat				-300 783
Belopp vid årets utgång	5 169 918	2 498 362	949 451	-300 783

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Inomläge 2012-12-31
Swedbank Hypotek	2,518	3-mån rörligt	2 861 016	82 456 000
Swedbank Hypotek	2,66	2015-09-25	20 263 972	82 456 000
Swedbank Hypotek	4,00	2013-04-25	18 486 500	82 456 000
Swedbank Hypotek	4,00	2013-04-25	18 361 500	82 456 000
			59 972 988	

Kortfristig del av långfristig
skuld

1 000 000 

Not 10 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Kommande års amortering	1 000 000	1 000 000
Personalens källskatt	10 995	10 430
Avräkning sociala avgifter	11 171	10 496
Övriga kortfristiga skulder	5 463	12 858
	1 027 629	1 033 784

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

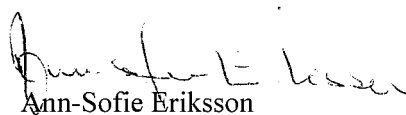
	2012-12-31	2011-12-31
Räntekostnader	207 342	220 366
Revisionsarvode	11 000	11 000
Övriga kostnader	10 479	21 503
	228 821	252 869

M


Vänersborg 2013-04-04



Tobias Ekenstam



Ann-Sofie Eriksson



Lenah Skärstrand



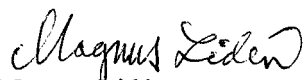
Leif Dahlberg



Magnus Olofsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-04-25.



Magnus Lidén
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hästängen Org.nr 716447-7403

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hästängen för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom bedömning av riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2012 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hästängen för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Vänersborg den 25 april 2013

Magnus Lidén
Auktoriserad revisor