

Årsredovisning
för
BRF Hästängen

716447-7403

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för BRF Hästängen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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.

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 ett taxeringsvärde uppgående till 42 033 000 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 hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22%. Föreningens underskottsavdrag enligt senast inlämnade inkomstdeklaration uppgår till 8 943 515 kr.

uu

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat visar ett underskott med 576 tkr (f år underskott 806 tkr), vilket är en förbättring mot föregående år med 230 tkr. Ökningen av resultatet förklaras främst av att det löpande underhållet har minskat med 100 tkr inkl målning. Räntekostnader har minskat med 110 tkr. Totalt har föreningen amorterat 1 000 tkr under 2014. Föreningen har under tidigare år använt progressiv avskrivning men detta har förbjudits och från år 2014 skall rak avskrivning tillämpas. Detta medför att avskrivningarna på byggnad minskat med 103 tkr. En ny avskrivningsplan på byggnad har upprättats. Avskrivningsprinciperna utgår från anskaffningsvärdet minus ackumulerade avskrivningar samt nedskrivning fördelat på 78 år.

Utfört underhåll

Föreningen har under 2014 utfört underhåll och reparationer av löpande karaktär för 2 570 tkr, varav 202 tkr avser byte och reparationer av värmepannor. Byte av balkongdörrar har fortsatt enligt plan och årets kostnad uppgick till 177 tkr. Målning och byte av panel på gård 5 har avslutats och årets kostnad uppgick till 2 012 tkr.

Kommande underhåll

Målning och byte av panel kommer att fortsätta. Planen är att genomföra en gård per år. Målningsarbetet sker i den takt som ekonomin tillåter. Även utbyte av balkongdörrar fortsätter och vid utgången av 2015 kommer samtliga balkongdörrar på markplan vara utbytta. Service och utbyte av värmepannor sker efter behov.

Medlemsinformation

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m årsstämman</u>
Sven Forsell (ordf.)	Föreningen	2015
Anna Ekelund (kassör)	"	2015
Marcus Bergström (sekr)	"	2016
Leif Dahlberg	"	2016
Linda Veirud	"	avgått i förtid
	"	
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Daniel Serénus	"	2015
Ann-Sofie Eriksson	"	2015
<u>Revisorer</u>		
Magnus Lidén, aukt revisor	"	2015
Anders Karlsson, aukt.revisor (revisorssuppleant)	"	2015

Firmateckning

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

Boendeavgifter

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



Överlåtelser

Föreningen har 74 medlemmar både vid årets början och vid årets slut. Under 2014 har 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (f år 11 st). Kreditupplysning har gjorts i alla överlåtelser.

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2014-04-10 samt en extra föreningsstämma 2014-11-06 angående fyllnadsval av styrelseledamot.

Styrelsen har hållit 9 protokollförda möten.

Föreningen har under året genomfört 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. Medlemsmöte hölls i slutet av året där vi bland annat diskuterade hur vi ska sköta om våra grönområden, parkeringsregler med mera.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

Länsförsäkringar Fastighetsförsäkring
Com Hem Kabel-TV

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 805	5 808	5 803	5 669
Balansomslutning	65 584	67 482	69 492	70 404
Resultat efter finansiella poster	-576	-806	-301	995
Soliditet (%)	11	11	12	12
Lån per kvm bostadsyta	7 097	7 219	7 342	7 464

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	42 952
årets förlust	-576 311
	-533 359
behandlas så att i ny räkning överföres	-533 359

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not	2014-01-01	2013-01-01
	1	-2014-12-31	-2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 804 993	5 808 442
Övriga rörelseintäkter		300	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 805 293	5 808 442
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 638 845	-3 647 050
Styrelse- och personalkostnader	4	-107 466	-141 591
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-864 720	-974 010
Summa rörelsekostnader		-4 611 031	-4 762 651
Rörelseresultat		1 194 262	1 045 791
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 834	46 980
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 788 407	-1 898 487
Summa finansiella poster		-1 770 573	-1 851 507
Resultat efter finansiella poster		-576 311	-805 716
Resultat före skatt		-576 311	-805 716
Årets resultat		-576 311	-805 716

Handwritten mark

Balansräkning

Not
1

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

64 335 242

65 170 166

Inventarier, verktyg och installationer

6

87 151

116 947

Summa materiella anläggningstillgångar

64 422 393

65 287 113

Summa anläggningstillgångar

64 422 393

65 287 113

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

349

409

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

84 995

Summa kortfristiga fordringar

349

85 404

Kassa och bank

Kassa och bank

1 161 062

2 109 891

Summa omsättningstillgångar

1 161 411


2 195 295

SUMMA TILLGÅNGAR

65 583 804

67 482 408

ML

Balansräkning	Not 1	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 169 918	5 169 918
Fond för yttre underhåll		2 298 362	2 624 462
Summa bundet eget kapital		7 468 280	7 794 380
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		42 952	522 568
Årets resultat		-576 311	-805 716
Summa fritt eget kapital		-533 359	-283 148
Summa eget kapital		6 934 921	7 511 232
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut	9	56 972 988	57 972 988
Kortfristiga skulder			
Förskottsbetalda avgifter		416 591	346 302
Leverantörsskulder		45 315	438 990
Skatteskulder		10 836	10 767
Övriga skulder	10	1 000 196	1 018 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	202 957	183 635
Summa kortfristiga skulder		1 675 895	1 998 188
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 583 804	67 482 408
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		82 456 000	82 456 000
Summa ställda säkerheter		82 456 000	82 456 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga 

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier och maskiner	5-7 år

Intäktsredovisning

Årsavgifterna aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Inkomsten består av månads- och vattenavgifter.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter, bostäder	5 606 532	5 612 769
Intäkter kvarterslokalen mm	4 000	1 400
Vattenavgifter	183 161	182 922
Övriga intäkter	11 300	11 350
	5 804 993	5 808 441

AM

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsförsäkring	152 803	80 622
Kabel-TV	42 069	46 761
Löpande reparationer och underhåll	2 569 814	2 678 023
Byte av pannor	0	0
Vatten	192 955	189 805
El	57 626	71 525
Renhållning	102 803	103 414
Redovisningstjänster	56 711	33 272
Förbrukningsmaterial	8 805	1 854
Övriga administrativa kostnader	121 849	112 846
Revisionsarvoden	18 163	13 681
Fastighetsavgift	315 247	315 247
	3 638 845	3 647 050

Not 4 Styrelse- och personalkostnader

	2014	2013
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar, styrelse	75 680	103 825
Löner och andra ersättningar, övriga	6 375	4 125
Sociala kostnader och pensionskostnader	25 411	33 641
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	107 466	141 591

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 016 870	87 016 870
Mark	305 000	305 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 321 870	87 321 870
Ingående avskrivningar	-11 177 575	-10 239 167
Årets avskrivningar	-834 924	-938 408
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 012 499	-11 177 575
Ingående nedskrivningar	-10 974 129	-10 974 129
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10 974 129	-10 974 129
Utgående redovisat värde	64 335 242	65 170 166
Taxeringsvärden byggnader	31 365 000	31 365 000
Taxeringsvärden mark	10 668 000	10 668 000
	42 033 000	42 033 000

uu

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	482 345	482 345
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	482 345	482 345
Ingående avskrivningar	-365 398	-329 796
Årets avskrivningar	-29 796	-35 602
Utgående ackumulerade avskrivningar	-395 194	-365 398
Utgående redovisat värde	87 151	116 947

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 169 918	2 624 462	522 568	-805 716
Disposition av föregående års resultat:		-326 100	-479 616	805 716
Årets resultat				-576 311
Belopp vid årets utgång	5 169 918	2 298 362	42 952	-576 311

Not 8 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Swedbank Hypotek	400 000	400 000
Swedbank Hypotek	2 304 000	2 304 000
Swedbank Hypotek	648 000	648 000
Swedbank Hypotek	648 000	648 000
	4 000 000	4 000 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Swedbank Hypotek	2 161 016	2 261 016
Swedbank Hypotek	16 231 972	16 807 972
Swedbank Hypotek	17 352 500	17 514 500
Swedbank Hypotek	17 227 500	17 389 500
	52 972 988	53 972 988

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Inomläge 2014-12-31
Swedbank Hypotek	2,953	3-mån rörligt	2 661 016	82 456 000
Swedbank Hypotek	2,660	2015-09-25	19 111 972	82 456 000
Swedbank Hypotek	3,240	2016-06-27	18 162 500	82 456 000
Swedbank Hypotek	3,320	2017-06-26	18 037 500	82 456 000
			57 972 988	
Kortfristig del av långfristig skuld			1 000 000	

Not 10 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Kommande års amortering	1 000 000	1 000 000
Personalens källskatt	0	7 118
Avräkning sociala avgifter	-1 086	7 455
Övriga kortfristiga skulder	1 002	3 921
Kortfristiga skulder till anställda	280	0
	1 000 196	1 018 494

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Räntekostnader	172 957	172 635
Revisionsarvode	15 000	11 000
Bokslutskostnader	15 000	0
	202 957	183 635

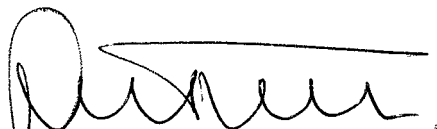
MA

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

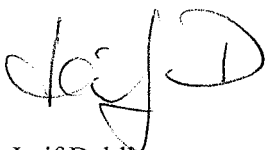
Vänersborg 12 mars 2015



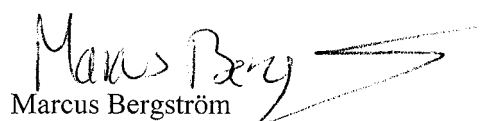
Anna Ekelund



Sven Forsell

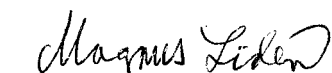


Leif Dahlberg



Marcus Bergström

Min revisionsberättelse har lämnats 26 mars 2015.



Magnus Liden
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 2014.

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 revisionsssed 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 2014 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 2014.

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 revisionsssed 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.

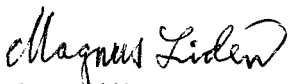
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vänersborg den 26 mars 2015


Magnus Lidén
Auktoriserad revisor