

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Hästängen**

716447-7403

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för BRF Hästängen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 2015 åsatts ett taxeringsvärde uppgående till 42 426 000 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 ränteutgifter 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.

*AM*

### ***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret***

#### Ekonomi

Föreningens resultat visar ett underskott med 271 tkr (f år underskott 576 tkr), vilket är en förbättring mot föregående år med 305 tkr. Ökningen av resultatet förklaras främst av att det löpande underhållet har minskat med 137 tkr inkl målning. Räntekostnader har minskat med 91 tkr pga av lägre räntesats på omskrivet lån. Lånet är dessutom amorteringsfritt tills vidare. Totalt har föreningen amorterat 856 tkr under 2015.

#### Utfört underhåll

Föreningen har under 2015 utfört underhåll och reparationer av löpande karaktär för 2 433 tkr, varav 97 tkr avser byte och reparationer av värmepannor. Byte av balkongdörrar har fortsatt enligt plan och årets kostnad uppgick till 240 tkr. Samtliga balkongdörrar i markplan är nu utbytta. Målning och byte av panel på gård 5 har avslutats och årets kostnad uppgick till 1 829 tkr.

#### Kommande underhåll

Målning och byte av panel kommer att fortsätta. Planen är att genomföra en gård per år, 2 gårdar återstår. Målningsarbetet sker i den takt som ekonomin tillåter. 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	2017
Anna Ekelund (kassör)	"	2017
Sofia Israelsson (sekr)	"	2016
Leif Dahlberg	"	2016
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Daniel Serénus	"	2016
Ann-Sofie Eriksson	"	2016
<u>Revisorer</u>		
Magnus Lidén, aukt revisor	"	2016
Anders Karlsson, aukt.revisor (revisorssuppleant)	"	2016


#### *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.

#### Överlåtelse

Föreningen har 74 medlemmar både vid årets början och vid årets slut. Under 2015 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett ( f år 10 st). Kreditupplysning har gjorts i alla överlåtelse. 

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2015-04-14.

Styrelsen har även hållit 9 protokollförda möten.

Föreningen har under året genomfört städdagar där uppslutningen var likt tidigare år. Ett möte för nyinflyttade har hållits samt ett uppstartsmöte gällande grannsamverkan. När det lackades mot jul arrangerades en glöggkväll med tipspromenad i området, mycket uppskattad av de som var med.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

Länsförsäkringar            Fastighetsförsäkring  
Com Hem                      Kabel-TV


<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	5 806	5 805	5 808	5 803
Balansomslutning	64 438	65 584	67 482	69 492
Resultat efter finansiella poster	-271	-576	-806	-301
Soliditet (%)	10	11	11	12
Lån per kvm bostadsyta	6 992	7 097	7 219	7 342

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-533 359
årets förlust	-270 552
	<b>-803 911</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-803 911
--	----------

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

## Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 805 939	5 804 993
Övriga rörelseintäkter		0	300
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 805 939</b>	<b>5 805 293</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 413 793	-3 638 845
Styrelse- och personalkostnader	4	-102 522	-107 466
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-864 720	-864 720
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 381 035</b>	<b>-4 611 031</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 424 904</b>	<b>1 194 262</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 425	17 834
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 697 881	-1 788 407
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 695 456</b>	<b>-1 770 573</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-270 552</b>	<b>-576 311</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-270 552</b>	<b>-576 311</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-270 552</b>	<b>-576 311</b>

*AM*

## Balansräkning

Not  
1

2015-12-31

2014-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

63 500 318

64 335 242

Inventarier, verktyg och installationer

6

57 355

87 151

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**63 557 673**

**64 422 393**

**Summa anläggningstillgångar**

**63 557 673**

**64 422 393**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

449

520

**Summa kortfristiga fordringar**

**449**

**520**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

879 341

1 161 062

**Summa kassa och bank**

**879 341**

**1 161 062**

**Summa omsättningstillgångar**

**879 790**

**1 161 582**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**64 437 463**

**65 583 975** *MM*

## Balansräkning

Not  
1

2015-12-31

2014-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

7

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

5 169 918

5 169 918

Fond för yttre underhåll

2 298 362

2 298 362

**Summa bundet eget kapital**

**7 468 280**

**7 468 280**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-533 359

42 952

Årets resultat

-270 552

-576 311

**Summa fritt eget kapital**

**-803 911**

**-533 359**

**Summa eget kapital**

**6 664 369**

**6 934 921**

#### Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

9

56 692 988

56 972 988

**Summa långfristiga skulder**

**56 692 988**

**56 972 988**

#### Kortfristiga skulder

Förskottsbetalda avgifter

391 556

416 591

Leverantörsskulder

43 712

45 315

Skatteskulder

13 758

10 836

Övriga skulder

10

437 259

1 000 196

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

193 821

203 128

**Summa kortfristiga skulder**

**1 080 106**

**1 676 066**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**64 437 463**

**65 583 975**

### STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

#### Ställda säkerheter

##### *Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar

82 456 000

82 456 000


**Summa ställda säkerheter**

**82 456 000**

**82 456 000**

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga 

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### 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

	2015	2014
Årsavgifter, bostäder	5 607 573	5 606 532
Intäkter kvarterslokalen mm	3 800	4 000
Vattenavgifter	181 266	183 161
Övriga intäkter	13 300	11 300
	<b>5 805 939</b>	<b>5 804 993</b>





### Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsförsäkring	88 337	152 803
Kabel-TV	33 661	42 069
Löpande reparationer och underhåll	2 433 238	2 569 814
Vatten	216 517	192 955
El	52 021	57 626
Renhållning	102 804	102 803
Redovisningstjänster	53 954	56 711
Förbrukningsmaterial	1 207	8 805
Övriga administrativa kostnader	98 371	121 849
Revisionsarvoden	15 488	18 163
Fastighetsavgift	318 195	315 247
	<b>3 413 793</b>	<b>3 638 845</b>

### Not 4 Styrelse- och personalkostnader

	2015	2014
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Löner och andra ersättningar, styrelse	69 825	73 930
Löner och andra ersättningar, övriga	7 625	8 125
Sociala kostnader och pensionskostnader	25 072	25 411
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>102 522</b>	<b>107 466</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 016 870	87 016 870
Mark	305 000	305 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>87 321 870</b>	<b>87 321 870</b>
Ingående avskrivningar	-12 012 499	-11 177 575
Årets avskrivningar	-834 924	-834 924
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 847 423</b>	<b>-12 012 499</b>
Ingående nedskrivningar	-10 974 129	-10 974 129
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-10 974 129</b>	<b>-10 974 129</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>63 500 318</b>	<b>64 335 242</b>
Taxeringsvärden byggnader	32 242 000	31 365 000
Taxeringsvärden mark	10 184 000	10 668 000
	<b>42 426 000</b>	<b>42 033 000</b>

*m*

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	482 345	482 345
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>482 345</b>	<b>482 345</b>
Ingående avskrivningar	-395 194	-365 398
Årets avskrivningar	-29 796	-29 796
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-424 990</b>	<b>-395 194</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 355</b>	<b>87 151</b>

**Not 7 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 169 918	2 298 362	42 952	-576 311
Disposition av föregående års resultat:			-576 311	576 311
Årets resultat				-270 552
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 169 918</b>	<b>2 298 362</b>	<b>-533 359</b>	<b>-270 552</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen</b>		
Swedbank Hypotek	400 000	400 000
Swedbank Hypotek	648 000	648 000
Swedbank Hypotek	648 000	648 000
Swedbank Hypotek		2 304 000
	<b>1 696 000</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Swedbank Hypotek	2 061 016	2 161 016
Swedbank Hypotek	17 190 500	17 352 500
Swedbank Hypotek	17 065 500	17 227 500
Swedbank Hypotek	18 679 972	16 231 972
	<b>54 996 988</b>	<b>52 972 988</b>

*an*

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Inomläge 2015-12-31
Swedbank Hypotek	2,415	3-mån rörligt	2 561 016	
Swedbank Hypotek	1,520	2018-09-25	18 679 972	
Swedbank Hypotek	3,240	2016-06-27	18 000 500	
Swedbank Hypotek	3,320	2017-06-26	17 875 500	82 456 000
			<b>57 116 988</b>	<b>82 456 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			424 000	

### Not 10 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Kommande års amortering	424 000	1 000 000
Personalens källskatt	6 480	0
Avräkning sociala avgifter	6 779	-1 086
Övriga kortfristiga skulder	0	1 002
Kortfristiga skulder till anställda	0	280
	<b>437 259</b>	<b>1 000 196</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

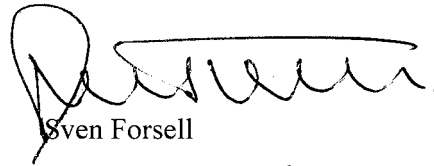
	2015-12-31	2014-12-31
Räntekostnader	163 821	173 128
Revisionsarvode	15 000	15 000
Bokslutskostnader	15 000	15 000
	<b>193 821</b>	<b>203 128</b>

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

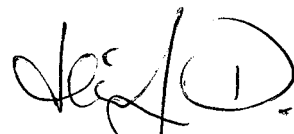
Vänersborg 2016-04-04



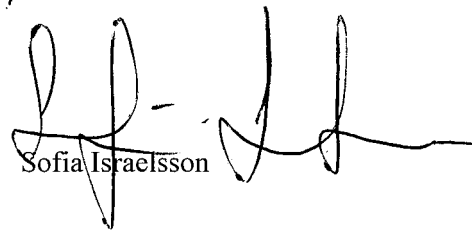
Anna Ekelund



Sven Forsell

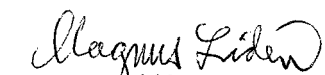


Leif Dahlberg



Sofia Israelsson

Min revisionsberättelse har lämnats 10 april 2016.



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 2015.

#### *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 2015 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 2015.

#### *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 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 20 april 2016

  
Magnus Lidén  
Auktoriserad revisor