

Årsredovisning
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
HÄSTÄNGEN

716447-7403

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÄSTÄNGEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 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 21,4 %.

Föreningens underskottsavdrag enligt årets inkomstdeklaration uppgår till 8 943 515 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi mm

Föreningens resultat visar ett överskott med 974 tkr (f år 582 tkr), vilket är en ökning mot föregående år med 392 tkr. Det ökade resultatet förklaras främst av minskade kostnader för reparationer och underhåll.

Föreningen har god likviditet och valde därför att lösa ett av sina lån, vilket tillsammans med årlig amorteringen inneburit att Föreningens upplåning minskat med drygt 3.000 tkr. Föreningen valde även vid omsättning byta bank till SBAB för ett av de återstående lånen. Räntesatsen blev 0,96% och bands på 5 år. Det har beslutats att medlemmarna liksom 2020 får en avgiftsfri månad i januari 2021.

Föreningen är fr.o m. 2020 momsregistrerad. Momspliktig omsättning avser fakturering av individuell mätning av vatten- och elförbrukning avseende laddstolpar.

Föreningen beslutade efter ett medlemsmöte i början av året att anlita ComHem för installation av nytt fibernät samt ingå gruppavtal för bredband. Installationen startades upp under hösten.

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 1 050 tkr.

Utfört underhåll

Föreningen har under året utfört underhåll och reparationer av löpande karaktär för 1 522 tkr. Årets underhåll följer den fastlagda planen med byte av öppningsbara fönster och ytterdörrar. Övriga reparationer och underhåll sker efter behov. Föreningen har även investerat i två laddstationer för laddning av el- och hybridbilar. Föreningen har sökt och erhållit bidrag för installationen från Naturvårdsverket.

Kommande underhåll

Under 2021 fortsätter byte av fönster och dörrar på ytterligare två gårdar samt garage ska fasadrenoveras och målas. Det påbörjade arbetet med fiberinstallation ska avslutas under våren. Service och utbyte av värmepannor samt övriga reparationer sker efter behov.

Enligt föreningens underhållsplan uppgår underhållsbehovet till 1 446 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	2021
Sven Forsell (kassör)	"	2021
Lena Skärstrand (sekr)	"	2021
Leif Dahlberg	"	2020
Anna Bornander	"	2020

Styrelsesuppleanter

Ann-Sofie Eriksson	"	2020
Niklas Hallberg	"	2020

Revisorer

Martin Johansson, aukt revisor	"	2020
Anders Karlsson, aukt.revisor (revisorssuppleant)	"	2020

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 629 kronor per kvadratmeter bostadsyta.

Överlåtelse

Föreningen har 74 medlemmar både vid årets början och vid årets slut. Under 2020 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (f. år 7 st). Kreditupplysning har gjorts i alla överlåtelse.

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2020-06-02. Styrelsen har även hållit 10 protokollförda möten. Föreningen har under året genomfört en städdag där uppslutningen var likt tidigare år. Årets glöggkväll med tipspromenad i området blev inställd pga av den pågående pandemin. Planerat möte med nyinflyttade ställdes in av samma anledning.

Avtal

Föreningen har följande avtal avseende:
Länsförsäkringar Fastighetsförsäkring
Com Hem Gruppavtal för bredband och digital-TV

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 355	5 817	5 802	5 797
Resultat efter finansiella poster	974	582	291	437
Soliditet (%)	18	16	14	14
Lån per kvm bostadsyta	6 076	6 451	6 819	6 888

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 169 918	1 172 055	3 000 449	582 012	9 924 434
Disposition av föregående års resultat:			582 012	-582 012	0
Reservering underhållsfond		1 446 000	-1 446 000		0
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 521 991	1 521 991		0
Årets resultat				974 340	974 340
Belopp vid årets utgång	5 169 918	1 096 064	3 658 452	974 340	10 898 774

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 582 461
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 446 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 521 991
årets vinst	974 340
	4 632 792
disponeras så att i ny räkning överföres	4 632 792
	4 632 792

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

Resultaträkning

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		5 355 145	5 817 163
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 355 145	5 817 163
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-2 491 541	-3 208 755
Övriga externa kostnader		-159 941	-259 813
Styrelse- och personalkostnader		-103 943	-94 566
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-892 360	-892 068
Summa rörelsekostnader		-3 647 785	-4 455 202
Rörelseresultat		1 707 360	1 361 961
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 469	7 266
Räntekostnader och liknande resultatposter		-738 489	-787 215
Summa finansiella poster		-733 020	-779 949
Resultat efter finansiella poster		974 340	582 012
Resultat före skatt		974 340	582 012
Årets resultat		974 340	582 012

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	59 325 698	60 160 622
Inventarier, verktyg och installationer	3	556 994	579 335
Summa materiella anläggningstillgångar		59 882 692	60 739 957
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	4	3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 000	3 000
Summa anläggningstillgångar		59 885 692	60 742 957
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		988 356	0
Övriga fordringar		16 538	42
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 000	0
Summa kortfristiga fordringar		1 034 894	42
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		893 370	2 567 479
Summa kassa och bank		893 370	2 567 479
Summa omsättningstillgångar		1 928 264	2 567 521
SUMMA TILLGÅNGAR		61 813 956	63 310 478

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 169 918	5 169 918
Fond för yttre underhåll		1 096 064	1 172 055
Summa bundet eget kapital		6 265 982	6 341 973
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 658 452	3 000 449
Årets resultat		974 340	582 012
Summa fritt eget kapital		4 632 792	3 582 461
Summa eget kapital		10 898 774	9 924 434
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut	5	31 840 500	51 700 988
Summa långfristiga skulder		31 840 500	51 700 988
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		17 795 972	1 000 000
Leverantörsskulder		32 423	449 536
Skatteskulder		86 602	117 650
Övriga skulder		14 056	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 145 629	117 870
Summa kortfristiga skulder		19 074 682	1 685 056
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 813 956	63 310 478

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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr. o. m. 2020 som kortfristig skuld.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Not 2 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 321 870	87 321 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 321 870	87 321 870
Ingående avskrivningar	-16 187 119	-15 352 195
Årets avskrivningar	-834 924	-834 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 022 043	-16 187 119
Ingående nedskrivningar	-10 974 129	-10 974 129
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10 974 129	-10 974 129
Utgående redovisat värde	59 325 698	60 160 622
varav mark	305 000	305 000

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 012 617	1 012 617
Inköp	35 095	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 047 712	1 012 617
Ingående avskrivningar	-433 282	-376 138
Årets avskrivningar	-57 436	-57 144
Utgående ackumulerade avskrivningar	-490 718	-433 282
Utgående redovisat värde	556 994	579 335

Not 4 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 000	3 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 000	3 000
Utgående redovisat värde	3 000	3 000

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	1,558	2021-08-25	17 383 972	17 959 972
Swedbank Hypotek	1,440	2022-05-25	15 190 500	15 352 500
Swedbank Hypotek	1,450	2020-06-17		17 227 500
Swedbank Hypotek	1,770	2020-12-22		2 161 016
SBAB	0,96	2025-05-09	17 062 000	0
			49 636 472	52 700 988
Kortfristig del av långfristig skuld			17 795 972	1 000 000

Not 6 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som skall betalas denare än 5 år efter balansdagen	44 696 472	47 700 988
	44 696 472	47 700 988

Not 7 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	66 814 000	82 456 000
	66 814 000	82 456 000

Not Rapport om årsredovisningen

För årsredovisning har Rapport om årsredovisningen upprättats av:

Åsa Svensson, Ludvig & Co

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Srf konsulternas förbund.

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

Vänersborg 2021-

Sture Flood

Sven Forsell

Lenah Skärstrand

Leif Dahlberg

Anna Bornander

Min revisionsberättelse har lämnats

Martin Johansson
Auktoriserad Revisor