

Årsredovisning

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÄSTÄNGEN

716447-7403

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÄSTÄNGEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2021 ett taxeringsvärde uppgående till 81 637 000 kr.

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

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 20,6 %. Föreningens underskottsavdrag enligt årets inkomstdeklaration uppgår till 8 943 515 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi mm

Föreningens resultat visar ett överskott med 1 959 tkr (f år underskott om 628 tkr). Vinsten förklaras främst av att underhållskostnaden varit lägre under året.

I en bostadsrättsförening vill man 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 546 tkr.

Utfört underhåll

Föreningen har under året utfört underhåll och reparationer av löpande karaktär för 649 tkr. Som investering har under året solceller installerats på garagetaken vid Gård 4. En miljövänlig investering som även sänker våra elkostnader. En översyn av samtliga garageportar har gjorts. Övriga reparationer och underhåll sker efter behov.

Kommande underhåll

Under 2024 sker reparationer och underhåll efter behov. Enligt föreningens underhållsplan uppgår underhållsbehovet till 1 354 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	2025
Sven Forsell (kassör)	"	2025
Lenah Skärstrand (sekr)	"	2025
Magnus Olofsson	"	2024
Nicklas Hallberg	"	2024

Styrelsesuppleanter

Leif Dahlberg	"	2024
Bo Ekberg	"	2024

Revisorer

Martin Johansson, aukt revisor	"	2024
Anders Karlsson, aukt.revisor (revisorssuppleant)	"	2024

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ordförande Sture Flod samt kassör Sven Forsell.

Boendeavgifter

Årsavgifterna har inte höjts under året. Utgående årsavgifter utgör vid verksamhetsåret slut 686 kronor per kvadratmeter bostadsyta. I begreppet Boendeavgifter ingår inte IMD-avgifter vilket medför skillnader jämfört med nyckeltalen.

Överlåtelse

Föreningen har 74 medlemmar både vid årets början och vid årets slut. Under 2023 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (f. år 8 st). Kreditupplysning har gjorts i alla överlåtelse.

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2023-06-27. Styrelsen har även hållit 10 protokollförda möten. Föreningen har under året genomfört två städdagar samt möte med nyinflyttade. Den årliga och uppskattade glöggkvällen ställdes dock in då vådrets matker var emot oss.

Avtal

Föreningen har följande avtal avseende:
Länsförsäkringar Fastighetsförsäkring
Tele2 Gruppavtal för bredband och digital-TV

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 019	5 547	5 472	5 355
Resultat efter finansiella poster	1 959	-628	476	974
Soliditet (%)	21	18	18	18
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	715	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 731	5 852	5 973	6 076
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 731	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	378	0	0	0

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Räntekänslighet (%)	8	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	50	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	0	0	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 169 918	0	0	6 205 099	-627 896	10 747 121
Disposition av föregående års resultat:				627 896	-627 896	0
Reservering underhållsfond			1 413 000	-1 413 000		0
Årets resultat					1 958 546	1 958 546
Belopp vid årets utgång	5 169 918	0	1 413 000	5 419 995	702 754	12 705 667

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 577 203
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 413 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
årets vinst	1 958 546
	6 122 749

disponeras så att
i ny räkning överföres

6 122 749
6 122 749

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	6 018 797	5 546 788
Övriga rörelseintäkter		87 066	18 316
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 105 863	5 565 104
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-2 159 187	-4 196 278
Övriga externa kostnader		-209 140	-267 030
Styrelse- och personalkostnader		-82 811	-89 873
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-912 424	-913 984
Summa rörelsekostnader		-3 363 562	-5 467 165
Rörelseresultat		2 742 301	97 939
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 418	5 365
Räntekostnader och liknande resultatposter		-824 173	-731 200
Summa finansiella poster		-783 755	-725 835
Resultat efter finansiella poster		1 958 546	-627 896
Resultat före skatt		1 958 546	-627 896
Årets resultat		1 958 546	-627 896

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	57 726 175	57 655 850
Inventarier, verktyg och installationer	4	889 110	1 016 610
Summa materiella anläggningstillgångar		58 615 285	58 672 460

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar	5	3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 000	3 000
Summa anläggningstillgångar		58 618 285	58 675 460

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 093 634	1 028 067
Övriga fordringar		650	69 110
Summa kortfristiga fordringar		1 094 284	1 097 177

Kassa och bank

Kassa och bank		1 659 318	633 573
Summa kassa och bank		1 659 318	633 573
Summa omsättningstillgångar		2 753 602	1 730 750

SUMMA TILLGÅNGAR

61 371 887

60 406 210

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 169 918	5 169 918
Fond för yttre underhåll		1 413 000	0
Summa bundet eget kapital		6 582 918	5 169 918
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 164 203	6 205 099
Årets resultat		1 958 546	-627 896
Summa fritt eget kapital		6 122 749	5 577 203
Summa eget kapital		12 705 667	10 747 121
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6		
	7	45 828 472	46 816 472
Summa långfristiga skulder		45 828 472	46 816 472
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		988 000	988 000
Leverantörsskulder		68 406	74 374
Skatteskulder		133 781	168 868
Övriga skulder		27 726	8 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 619 835	1 602 379
Summa kortfristiga skulder		2 837 748	2 842 617
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 371 887	60 406 210

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 958 546	-627 896
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		912 424	913 984
Betald skatt		0	4 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 870 970	290 488
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-65 567	17 382
Förändring av kortfristiga fordringar		68 602	-68 602
Förändring av leverantörsskulder		-5 968	37 476
Förändring av kortfristiga skulder		956	409 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 868 993	686 112
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-855 249	-269 354
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-855 249	-269 354
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-988 000	-988 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-988 000	-988 000
Årets kassaflöde		1 025 744	-571 242
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		633 573	1 204 815
Likvida medel vid årets slut		1 659 317	633 573

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
Solcellsanläggning	15 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	6 008 697	5 530 487
Hyror lokaler	4 900	6 250
Övriga intäkter	5 200	10 000
	6 018 797	5 546 737

I föreningens årsavgifter ingår vatten, abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 321 870	87 321 870
Inköp	905 249	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 227 119	87 321 870
Ingående avskrivningar	-18 691 891	-17 856 967
Årets avskrivningar	-834 924	-834 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 526 815	-18 691 891
Ingående nedskrivningar	-10 974 129	-10 974 129
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10 974 129	-10 974 129
Utgående redovisat värde	57 726 175	57 655 850
varav mark	305 000	305 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 655 503	1 386 149
Inköp, bidrag Naturvårdsverket	-50 000	269 354
Försäljningar/utrangeringar	-217 666	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 387 837	1 655 503
Ingående avskrivningar	-638 893	-559 833
Försäljningar/utrangeringar	217 666	
Årets avskrivningar	-77 500	-79 060
Utgående ackumulerade avskrivningar	-498 727	-638 893
Utgående redovisat värde	889 110	1 016 610

Not 5 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 000	3 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 000	3 000
Utgående redovisat värde	3 000	3 000

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som skall betalas senare än 5 år efter balansdagen	41 876 472	42 864 472
	41 876 472	42 864 472

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek	3,24	2027-05-25	14 704 500	14 866 500
Swedbank Hypotek	1,160	2031-08-25	15 799 972	16 375 972
SBAB	0,96	2025-05-09	16 312 000	16 562 000
			46 816 472	47 804 472
Kortfristig del av långfristig skuld			988 000	988 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	66 814 000	66 814 000
	66 814 000	66 814 000

Not 9 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Ulrika Dahlberg, Ludvig & Co AB

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

Vänersborg den 23 maj 2024

Sture Flod
ordförande

Sven Forsell
kassör

Lenah Skärstrand
sekreterare

Magnus Olofsson
ledamot

Nicklas Hallberg
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Martin Johansson
Auktoriserad Revisor