

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Hästängen
716447-7403

Räkenskapsåret
2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hästängen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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.

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 normafallet 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 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 582 tkr (f år 291 tkr), vilket är en ökning mot föregående år med 291 tkr. Det ökade resultatet förklaras främst av minskade kostnader för reparationer och underhåll. Föreningen har god likviditet och har därför gjort en extra amortering på 2.000 tkr på lånen. Det har även beslutats att medlemmarna får en avgiftsfri månad i januari 2020.

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 1382 tkr.

Utfört underhåll

Föreningen har under 2019 utfört underhåll och reparationer av löpande karaktär för 2 207 tkr. Kvarterslokalen har renoverats och bygget av mindre multiarena på lekplatsen är klart. Arbete med byte av altan-och balkongdörrar är i det närmaste slutfört. Under året har även större asfalteringsarbeten utförts.

Kommande underhåll

Planerat underhåll är framför allt byte av fönster och ytterdörrar, målning av garage samt investering i nytt fibernät. Service och utbyte av värmepannor sker efter behov. Enligt föreningens underhållsplan uppgår underhållsbehovet till 1 407 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. 

Boendebavgifter

Årsavgifterna har inte höjts under året. Utgående årsavgifter utgör vid verksamhetsårets slut 687 kronor per kvadratmeter bostadsyta.

Överlåtelse

Föreningen har 74 medlemmar både vid årets början och vid årets slut. Under 2019 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (f år 7 st). Kreditupplysning har gjorts i alla överlåtelse.

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2019-05-07. Styrelsen har även hållit 10 protokollförda möten samt möte med nyinflyttade. Föreningen har under året genomfört 2 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.

Avtal

Föreningen har följande avtal avseende:

Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Com Hem	Kabel-TV

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 817	5 802	5 797	5 806
Resultat efter finansiella poster	582	291	437	1 950
Soliditet (%)	16	14	14	13
Lån per kvm bostadsyta	6 451	6 819	6 888	6 940

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 169 918	1 972 044	1 909 630	290 830	9 342 422
Disposition av föregående års resultat:			290 830	-290 830	0
Reservering underhållsfond		1 406 750	-1 406 750		0
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 206 739	2 206 739		0
Årets resultat				582 012	582 012
Belopp vid årets utgång	5 169 918	1 172 055	3 000 449	582 012	9 924 434

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 200 460
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 406 750
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 206 739
årets vinst	582 012
	3 582 461

disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 582 461
	3 582 461

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

Resultaträkning

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		5 817 163	5 801 654
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 817 163	5 801 654
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-3 208 755	-3 533 963
Övriga externa kostnader		-259 813	-205 957
Styrelse- och personalkostnader		-94 566	-122 816
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-892 068	-881 710
Summa rörelsekostnader		-4 455 202	-4 744 446
Rörelseresultat		1 361 961	1 057 208
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 266	9 106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-787 215	-775 484
Summa finansiella poster		-779 949	-766 378
Resultat efter finansiella poster		582 012	290 830
Resultat före skatt		582 012	290 830
Årets resultat		582 012	290 830

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

60 160 622

60 995 546

Inventarier, verktyg och installationer

3

579 335

636 479

Summa materiella anläggningstillgångar

60 739 957

61 632 025

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

4

3 000

3 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

3 000

3 000

Summa anläggningstillgångar

60 742 957

61 635 025

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

42

167

Summa kortfristiga fordringar

42

167

Kassa och bank

Kassa och bank

2 567 479

4 434 990

Summa kassa och bank

2 567 479

4 434 990

Summa omsättningstillgångar

2 567 521

4 435 157

SUMMA TILLGÅNGAR

63 310 478

66 070 182

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

5 169 918

5 169 918

Fond för yttre underhåll

1 172 055

1 972 044

Summa bundet eget kapital

6 341 973

7 141 962

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 000 449

1 909 630

Årets resultat

582 012

290 830

Summa fritt eget kapital

3 582 461

2 200 460

Summa eget kapital

9 924 434

9 342 422

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

5

51 700 988

54 700 988

Summa långfristiga skulder

51 700 988

54 700 988

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

1 000 000

1 000 000

Leverantörsskulder

449 536

318 995

Skatteskulder

117 650

117 650

Övriga skulder

0

13 334

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

117 870

576 793

Summa kortfristiga skulder

1 685 056

2 026 772

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

63 310 478

66 070 182

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
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-7 år

Not 2 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 321 870	87 321 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 321 870	87 321 870
Ingående avskrivningar	-15 352 195	-14 517 271
Årets avskrivningar	-834 924	-834 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 187 119	-15 352 195
Ingående nedskrivningar	-10 974 129	-10 974 129
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10 974 129	-10 974 129
Utgående redovisat värde	60 160 622	60 995 546
varav mark	305 000	305 000

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 012 617	918 044
Inköp		94 573
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 012 617	1 012 617
Ingående avskrivningar	-376 138	-329 352
Årets avskrivningar	-57 144	-46 786
Utgående ackumulerade avskrivningar	-433 282	-376 138
Utgående redovisat värde	579 335	636 479

Not 4 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Tillkommande fordringar	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 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek	1,770	2020-12-22	2 161 016	2 261 016
Swedbank Hypotek	1,558	2021-08-25	17 959 972	18 535 972
Swedbank Hypotek	1,440	2022-05-25	15 352 500	17 514 500
Swedbank Hypotek	1,450	2020-06-17	17 227 500	17 389 500
			52 700 988	55 700 988
 Kortfristig del av långfristig skuld				
			1 000 000	1 000 000

Lån som skall villkorsändras inom 12 månader skall enligt ny tolkning av K2 redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har valt att redovisa dessa lån som långfristiga då föreningen inte fått några indikationer på att dessa lån inte kommer att omsättas/ förlängas.

Not 6 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	47 700 988	50 790 988
	47 700 988	50 790 988

Not 7 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	82 456 000	82 456 000
	82 456 000	82 456 000

Not Rapport om årsredovisningen

För årsredovisning har Rapport om årsredovisningen upprättats av:

Åsa Svensson, Ludvig & Co

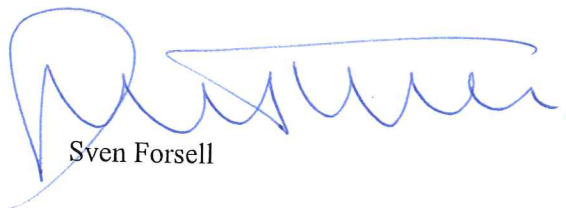
som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Srf konsulternas förbund.

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

Vänersborg 2020-04-29



Sture Flood



Sven Forsell



Lena Skärstrand



Leif Dahlberg



Anna Bornander

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-14



Martin Johansson
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hästängen
Org.nr 716447-7403

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hästängen för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hästängen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av

förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 14 maj 2020

Martin Johansson
Auktoriserad revisor