

Årsredovisning
för
BRF Hästängen

716447-7403

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för BRF Hästängen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 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 22%. Föreningens underskottsavdrag enligt årets inkomstdeklaration uppgår till 8 943 515 kr.

ly



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat visar ett överskott med 1950 tkr (f år -271 tkr), vilket är en förbättring mot föregående år med 2 221 tkr. Ökningen av resultatet förklaras främst av att det löpande underhållet har minskat med 1863 tkr inkl målning. Räntekostnader har minskat med 378 tkr pga av lägre räntesats på omskrivet lån. Totalt har föreningen amorterat 424 tkr under 2016.

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 997 tkr.

Utfört underhåll

Föreningen har under 2016 utfört underhåll och reparationer av löpande karaktär för 570 tkr, varav 170 tkr avser byte och reparationer av värmepannor.

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.

Enligt föreningens underhållsplan uppgår underhållsbehovet till 1.407 tkr per år, vilket styrelsen bedömer 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 årsstämma</u>
Sven Forsell (ordf.)	Föreningen	2017
Anna Ekelund (kassör)	"	2017
Sofia Israelsson (sekr)	"	2018
Leif Dahlberg	"	2018
Lars Carlsson	"	2018

Styrelsesuppleanter

Daniel Serénus	"	2017
Maria Zetterlund	"	2017

Revisorer

Martin Johansson, aukt revisor	"	2017
Anders Karlsson, aukt.revisor (revisorssuppleant)	"	2017

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.

Överlåtelse

Föreningen har 74 medlemmar både vid årets början och vid årets slut. Under 2016 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (f år 8 st). Kreditupplysning har gjorts i alla överlåtelse.

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2016-04-25.

Styrelsen har även hållit 11 protokollförda möten.

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)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 806	5 806	5 805	5 808
Resultat efter finansiella poster	1 950	-271	-576	-806
Soliditet (%)	13	10	11	11
Lån per kvm bostadsyta	6 940	6 992	7 097	7 219

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 169 918	2 298 362	-533 359	-270 552	6 664 369
Disposition av föregående års resultat:			-270 552	270 552	0
Reservering underhållsfond		1 406 750	-1 406 750		0
Ianspråktagande av underhållsfond		-453 634	453 634		0
Årets resultat				1 950 104	1 950 104
Belopp vid årets utgång	5 169 918	3 251 478	-1 757 027	1 950 104	8 614 473



Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-803 911
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 406 750
Årets ianspråktagande av undrhållsfond	453 634
årets vinst	1 950 104
	193 077

behandlas så att	
i ny räkning överföres	193 077
	193 077

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



Resultaträkning

	Not 1	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		5 806 222	5 805 939
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 806 222	5 805 939
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-1 358 425	-3 244 773
Övriga externa kostnader		-187 458	-169 020
Styrelse- och personalkostnader		-125 875	-102 522
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-864 720	-864 720
Summa rörelsekostnader		-2 536 478	-4 381 035
Rörelseresultat		3 269 744	1 424 904
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		197	2 425
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 319 837	-1 697 881
Summa finansiella poster		-1 319 640	-1 695 456
Resultat efter finansiella poster		1 950 104	-270 552
Resultat före skatt		1 950 104	-270 552
Årets resultat		1 950 104	-270 552



Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

62 665 394

63 500 318

Inventarier, verktyg och installationer

3

27 559

57 355

Summa materiella anläggningstillgångar

62 692 953

63 557 673

Summa anläggningstillgångar

62 692 953

63 557 673

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

28 199

449

Summa kortfristiga fordringar

28 199

449

Kassa och bank

Kassa och bank

3 282 180

879 341

Summa kassa och bank

3 282 180

879 341

Summa omsättningstillgångar

3 310 379

879 790

SUMMA TILLGÅNGAR

66 003 332

64 437 463

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

5 169 918

5 169 918

Fond för yttre underhåll

3 251 478

2 298 362

Summa bundet eget kapital

8 421 396

7 468 280

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 757 027

-533 359

Årets resultat

1 950 104

-270 552

Summa fritt eget kapital

193 077

-803 911

Summa eget kapital

8 614 473

6 664 369

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

5

56 268 988

56 692 988

Summa långfristiga skulder

56 268 988

56 692 988

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

424 000

424 000

Leverantörsskulder

119 456

43 712

Skatteskulder

13 715

13 758

Övriga skulder

14 865

13 259

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

547 835

585 377

Summa kortfristiga skulder

1 119 871

1 080 106

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

66 003 332

64 437 463

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
Inventarier och maskiner	5-7 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 321 870	87 321 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 321 870	87 321 870
Ingående avskrivningar	-12 847 423	-12 012 499
Årets avskrivningar	-834 924	-834 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 682 347	-12 847 423
Ingående nedskrivningar	-10 974 129	-10 974 129
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10 974 129	-10 974 129
Utgående redovisat värde	62 665 394	63 500 318

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	482 345	482 345
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	482 345	482 345
Ingående avskrivningar	-424 990	-395 194
Årets avskrivningar	-29 796	-29 796
Utgående ackumulerade avskrivningar	-454 786	-424 990
Utgående redovisat värde	27 559	57 355

Not 4 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	54 572 988	54 996 988
	54 572 988	54 996 988

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank Hypotek	2,148	3 mån rörligt	2 461 016	2 561 016
Swedbank Hypotek	1,520	2018-09-25	18 679 972	18 679 972
Swedbank Hypotek	1,110	2019-05-24	17 838 500	18 000 500
Swedbank Hypotek	3,320	2017-06-26	17 713 500	17 875 500
			56 692 988	57 116 988

Kortfristig del av långfristig skuld	424 000	424 000
--------------------------------------	---------	---------

Not 6 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	82 456 000	82 456 000
	82 456 000	82 456 000 <i>ij</i>

Not Bokslutsrapport

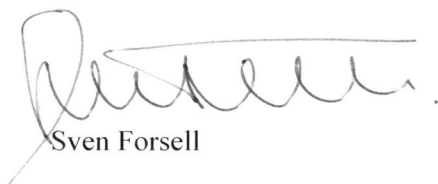
För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Åsa Svensson, LRF Konsult AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR / Srf konsulternas förbund.

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

Vänersborg 2017-04- 25



Sven Forsell



Anna Ekelund



Leif Dahlberg



Sofia Israelsson



Lars Carlsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04- 25



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 2016.

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 2016 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 april 2016 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 fel.

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 fel 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 fel, 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 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 2016 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:

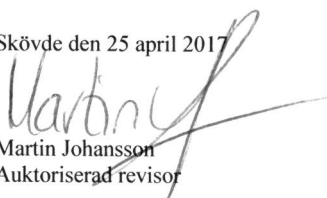
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 (vårt) uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 25 april 2017


Martin Johansson
Auktoriserad revisor