

Årsredovisning
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
HÄSTÄNGEN

716447-7403

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÄSTÄNGEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 476 tkr (f år 974 tkr), vilket är en minskning mot föregående år med 498 tkr. Det minskade resultatet förklaras främst av ökade kostnader för reparationer och underhåll.

Det har beslutats att medlemmarna liksom 2021 får en avgiftsfri månad i januari 2022.

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 904 tkr.

Utfört underhåll

Föreningen har under året utfört underhåll och reparationer av löpande karaktär för 1 840 tkr. Årets underhåll följer den fastlagda planen med byte av öppningsbara fönster och ytterdörrar. Övriga reparationer och underhåll sker efter behov. Det påbörjade arbetet med fiberinstallation avslutades under våren.

Kommande underhåll

Under 2022 avslutas byte av fönster och dörrar på återstående två gårdar. Garage ska fasadrenoveras och målas, vilket skall upphandlas då vi inte har resurser att göra det själva inom föreningen. Service och utbyte av värmepannor samt övriga reparationer sker efter behov. Föreningen planerar att utöka antalet laddplatser ytterligare samt undersöka möjligheten att installera solceller på garagetaken. 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	2023
Sven Forsell (kassör)	"	2023
Lenah Skärstrand (sekr)	"	2023
Leif Dahlberg	"	2022
Nicklas Hallberg	"	2022

Styrelsesuppleanter

Ann-Sofie Eriksson	"	2022
Magnus Olofsson	"	2022

Revisorer

Martin Johansson, aukt revisor	"	2022
Anders Karlsson, aukt.revisor (revisorssuppleant)	"	2022

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Boendebavgifter

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 2021 har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (f. år 5 st). Kreditupplysning har gjorts i alla överlåtelse.

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2021-06-15. Styrelsen har även hållit 10 protokollförda möten. Föreningen har under året genomfört en städdag där uppslutningen var likt tidigare år samt en glöggkväll med tipspromenad. Mötet med nyinflyttade ställdes in pga av pandemin men kommer att hållas i januari 2022.

Avtal

Föreningen har följande avtal avseende:

Länsförsäkringar Fastighetsförsäkring

Com Hem Gruppavtal för bredband och digital-TV

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 472	5 355	5 817	5 802
Resultat efter finansiella poster	476	974	582	291
Soliditet (%)	18	18	16	14
Lån per kvm bostadsyta	5 973	6 076	6 451	6 819

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 169 918	1 096 064	3 658 452	974 340	10 898 774
Disposition av föregående års resultat:			974 340	-974 340	0
Reservering underhållsfond		1 413 000	-1 413 000		0
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 840 753	1 840 753		0
Årets resultat				476 242	476 242
Belopp vid årets utgång	5 169 918	668 311	5 060 545	476 242	11 375 016

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 632 792
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 413 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 840 753
årets vinst	476 242
	5 536 787
disponeras så att i ny räkning överföres	5 536 787
	5 536 787

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

Resultaträkning

Not
1

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	5 472 345	5 355 145
Övriga rörelseintäkter	18 465	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	5 490 810	5 355 145

Rörelsekostnader

Driftskostnader	-3 243 660	-2 491 541
Övriga externa kostnader	-150 395	-159 941
Styrelse- och personalkostnader	-92 688	-103 943
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-904 039	-892 360
Summa rörelsekostnader	-4 390 782	-3 647 785
Rörelseresultat	1 100 028	1 707 360

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 551	5 469
Räntekostnader och liknande resultatposter	-626 337	-738 489
Summa finansiella poster	-623 786	-733 020
Resultat efter finansiella poster	476 242	974 340

Resultat före skatt

476 242 974 340

Årets resultat

476 242 974 340

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

58 490 774

59 325 698

Inventarier, verktyg och installationer

3

826 316

556 994

Summa materiella anläggningstillgångar

59 317 090

59 882 692

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

4

3 000

3 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

3 000

3 000

Summa anläggningstillgångar

59 320 090

59 885 692

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 045 449

988 356

Övriga fordringar

707

16 538

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

30 000

Summa kortfristiga fordringar

1 046 156

1 034 894

Kassa och bank

Kassa och bank

1 204 815

893 370

Summa kassa och bank

1 204 815

893 370

Summa omsättningstillgångar

2 250 971

1 928 264

SUMMA TILLGÅNGAR

61 571 061

61 813 956

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

5 169 918

5 169 918

Fond för yttre underhåll

668 311

1 096 064

Summa bundet eget kapital

5 838 229

6 265 982

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 060 546

3 658 452

Årets resultat

476 242

974 340

Summa fritt eget kapital

5 536 788

4 632 792

Summa eget kapital

11 375 017

10 898 774

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

6

32 937 972

31 840 500

Summa långfristiga skulder

32 937 972

31 840 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

15 854 500

17 795 972

Leverantörsskulder

36 898

32 423

Skatteskulder

164 667

86 602

Övriga skulder

9 312

14 056

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 192 695

1 145 629

Summa kortfristiga skulder

17 258 072

19 074 682

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

61 571 061

61 813 956

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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 321 870	87 321 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 321 870	87 321 870
Ingående avskrivningar	-17 022 043	-16 187 119
Årets avskrivningar	-834 924	-834 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 856 967	-17 022 043
Ingående nedskrivningar	-10 974 129	-10 974 129
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10 974 129	-10 974 129
Utgående redovisat värde	58 490 774	59 325 698
varav mark	305 000	305 000

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 047 712	1 012 617
Inköp	338 437	35 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 386 149	1 047 712
Ingående avskrivningar	-490 718	-433 282
Årets avskrivningar	-69 115	-57 436
Utgående ackumulerade avskrivningar	-559 833	-490 718
Utgående redovisat värde	826 316	556 994

Not 4 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 000	3 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 000	3 000
Utgående redovisat värde	3 000	3 000

Not 5 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som skall betalas senare än 5 år efter balansdagen	43 852 472	44 696 472
	43 852 472	44 696 472

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek	1,558	2021-08-25		17 383 972
Swedbank Hypotek	1,440	2022-05-25	15 028 500	15 190 500
Swedbank Hypotek	1,160	2031-08-25	16 951 972	
SBAB	0,96	2025-05-09	16 812 000	17 062 000
			48 792 472	49 636 472
Kortfristig del av långfristig skuld			15 854 500	17 795 972

Not 7 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	66 814 000	66 814 000
	66 814 000	66 814 000

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

Sture Flood

Sven Forsell

Lenah Skärstrand

Leif Dahlberg

Niclas Hallberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Martin Johansson
Auktoriserad Revisor