

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Hästegården
769626-0970

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hästegården, med säte i Trollhättan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2021-01-01 - 2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemensamma intressen och behov samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen har antagit nya stadgar registrerade hos Bolagsverket 2019-11-15

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna.

Föreningens fastighet färdigställdes 2016 och är belägen på Trollgatan 4 i Trollhättan.

Den totala bostadsytan är 1 300,6 kvm och bostäderna fördelar sig enligt följande:

15 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök
1 st 1 rum och kök

I föreningen finns 12 garageplatser samt 1 förråd till vardera bostadsrätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Projekt och underhåll 2021

Årets kostnad för yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 70 968 kr.

- Styrsystem på garageport utbytt
- OVK besiktning genomförd på fastighet och lägenheter
- Reparation torktumlare

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 135 000 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningens lån olika bindningstider.

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder fram till år 2030 .

Styrelsen har tagit beslut och fastställt budget för 2022.

Föreningen avsätter till yttre underhållsfond enligt underhållsplanen. Efter årets avsättning till underhållsfond på 50 000 kr, blir det beräknade resultatet ett underskott på 126 664 kr.

Månadsavgiften har varit oförändrad under året.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

Hammar Nordic AB - Administrativ förvaltning
Vänersborgs Farmartjänst ek. förening - Snöröjning
Vattenfall AB - Fastighetsel
Spikbussen Fastighetsjour AB - Fastighetsjour
Assa AB - Serviceavtal hiss
Tristar Clean AB - Trappstädning
Telia AB - Föreningen har ett kollektivt tecknat avtal för anslutning av TV, bredband och telefoni.
Bostadsrätterna - Ekonomisk, juridisk och teknisk rådgivning samt utbildningar till styrelsen

Förvaltning

Föreningen och dess fastighet har under året förvaltats av Hammar Nordic AB, av dessa köper vi ekonomiska tjänster och kompletterande fastighetsskötsel. Där ingår bland annat skötsel av innergård och service till de boende. Extra akut förvaltning under obekväma arbetstider samt helger utförs av Spikbussen AB.

Organisationsanslutning

Brf Hästegården är ansluten till intresseföreningen Bostadsrätterna. Bostadsrätterna tillhandahåller information som kan vara viktig för föreningen, man erbjuder styrelsekurser för att trygga föreningens kompetensutveckling samt vid behov kan föreningen få juridisk rådgivning.

Försäkring

Försäkring är tecknad med Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

Medlemsaktiviteter

I samband med årsstämma och Lucia anordnas en gemensam aktivitet för medlemmarna.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 31 st medlemmar. Under året har ingen lägenhet överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2021-05-27 på föreningens innergård med 18 röstberättigade medlemmar från 10 lägenheter. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Lägenhets- samt medlemsförteckning administreras av Hammar Nordic AB.

Styrelsen samt suppleanter

Styrelsen bestod vid verksamhetsårets slut av:

Thomas Kvarfordt, ordförande, ledamot
Bengt Hed, ledamot
Jan Pettersson, ledamot
Elisabeth Rahmberg Johansson, ledamot
Brit Corneliussen, ledamot
Rosanna Newsome, suppleant

Utöver Föreningsstämman har styrelsen under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten, varav ett konstituerande styrelsemöte med anledning av ändring i styrelsen.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor är Linda Kraft, Blomstervall Redovisning & Revision AB och revisorsuppleant är Börje Johansson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Carin Pettersson.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	1 035 887	995 522	950 632	864 191
Resultat efter finansiella poster	-76 664	-24 714	-174 470	-231 391
Soliditet, %	67	66	66	66
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	731	701	665	610
Uppvärmning, kr/kvm	96	69	78	80
Drift- och personalkostnader, kr/kvm	447	341	448	386

Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	21 487 772	11 007 228	316 428	-234 748	-24 714
Disposition enligt års- stämmobeslut				-24 714	24 714
Reservering underhålls- fond			50 000	-50 000	
Årets resultat					-76 664
Vid årets slut	21 487 772	11 007 228	366 428	-309 462	-76 664

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat	-259 462
Årets resultat	-76 664
Reservering till underhållsfond	-50 000
lanspråktagande av underhållsfond	0
Totalt	-386 126

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

balanserat resultat efter disposition	-386 126
Summa	-386 126

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 035 887	995 522
Summa rörelseintäkter		1 035 887	995 522
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-581 588	-430 789
Personalkostnader	4	-13 836	-11 127
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-360 385	-360 387
Summa rörelsekostnader		-955 809	-802 303
Rörelseresultat		80 078	193 219
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 742	-217 933
Summa finansiella poster		-156 742	-217 933
Resultat efter finansiella poster		-76 664	-24 714
Resultat före skatt		-76 664	-24 714
Årets resultat		-76 664	-24 714

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	48 043 210	48 398 323
Inventarier, verktyg och installationer	6	86 992	92 264
Summa materiella anläggningstillgångar		48 130 202	48 490 587
Summa anläggningstillgångar		48 130 202	48 490 587
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		212	1 419
Övriga fordringar		36	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 555	20 510
Summa kortfristiga fordringar		16 803	21 938
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		641 844	538 651
Summa kassa och bank		641 844	538 651
Summa omsättningstillgångar		658 647	560 589
SUMMA TILLGÅNGAR		48 788 849	49 051 176

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 495 000	32 495 000
Summa bundet eget kapital		32 495 000	32 495 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Yttre underhållsfond	7	366 428	316 428
Balanserat resultat		-309 461	-234 748
Årets resultat		-76 664	-24 714
Summa fritt eget kapital		-19 697	56 966
Summa eget kapital		32 475 303	32 551 966
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	15 905 000	7 000 000
Summa långfristiga skulder		15 905 000	7 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	230 000	9 307 500
Leverantörsskulder		82 619	51 567
Skatteskulder		15 480	15 480
Övriga skulder		5 606	2 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		74 841	121 797
Summa kortfristiga skulder		408 546	9 499 210
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 788 849	49 051 176

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Byggnader	120
-Inventarier, verktyg och installationer	20

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Totala tillgångar

Årsavgift kr/kvm boyta

Föreningens årsavgifter dividerat med total boarea

Drift- och personalkostnader, kr/kvm

Föreningens drift- och personalkostnader dividerat med total boarea

Uppvärmning kr/kvm

Föreningens uppvärmningskostnad dividerat med total boarea

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>Intäkter per väsentligt intäktsslag</i>		
Hysesintäkter bilplatser	82 080	82 080
Årsavgifter bostäder	951 627	911 978
Övrigt	2 180	1 464
Summa	1 035 887	995 522

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
El	38 468	26 296
Värme	125 184	90 245
Vatten och avlopp	46 438	43 153
Renhållningsavgift	22 307	21 714
Hiss	54 012	7 257
Internet	59 154	59 152
Trappstädning	34 260	40 782
Fastighetsskötsel, snöröjning mm	34 889	20 998
Reparation och underhåll	70 968	15 621
Trivsel utemiljö	1 011	3 192
Försäkring	20 224	19 463
Fastighetsskatt garage	7 740	7 740
Övriga externa kostnader	66 933	75 176
Summa	581 588	430 789

Not 4 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	11 480	9 661
Summa	11 480	9 661
Sociala kostnader	2 356	1 466

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	49 730 000	49 730 000
	49 730 000	49 730 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 331 677	-976 563
-Årets avskrivning enligt plan	-355 113	-355 114
	-1 686 790	-1 331 677
Redovisat värde vid årets slut	48 043 210	48 398 323

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	105 445	105 445
Vid årets slut	105 445	105 445
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 181	-7 908
-Årets avskrivning enligt plan	-5 272	-5 273
Vid årets slut	-18 453	-13 181
Redovisat värde vid årets slut	86 992	92 264

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början:	316 428	233 214
Årets avsättning	50 000	83 214
Anspråkstagande av underhållsfond	0	0
	366 428	316 428

Not 8 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Räntesats	Konv.datum	Skuld	Varav nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2857349613	1,09	2026-02-25	2 735 000	230 000
Swedbank Hypotek	2857349738	0,80	2023-03-25	7 000 000	0
Swedbank Hypotek	2857349829	0,88	2024-02-23	6 400 000	0
				16 135 000	230 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till: 14 985 000

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
Summa ställda säkerheter	18 000 000	18 000 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	0	0

Underskrifter

Trollhättan 2022-04-27


Thomas Kvarfordt


Bengt Hed


Elisabeth Rahmberg Johansson


Jan Pettersson


Brit Corneliussen

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-27


Linda Kraft, Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hästegården

Org.nr 769626-0970

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hästegården för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 misstag, 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 revisionsred 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 misstag, 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 Hästegården för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionsmed 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.

Trollhättan den 27 april 2022



Linda Kraft
Auktoriserad revisor