

# **Årsredovisning**

**för**

# **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÄSTÄNGEN**

716447-7403

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÄSTÄNGEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 underskott med 628 tkr (f år 476 tkr). Förlusten förklaras främst av utfört planerat underhåll samt ökade kostnader för övriga reparationer och underhåll.

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 40 tkr.

#### *Utfört underhåll*

Föreningen har under året utfört underhåll och reparationer av löpande karaktär för 2 665 tkr. Årets underhåll följer den fastlagda planen med byte av öppningsbara fönster och ytterdörrar. Övriga reparationer och underhåll sker efter behov. Under året har fyra laddstolpar installerats samt garagerenovering utförts.

#### *Kommande underhåll*

Under 2023 kommer solceller installeras på garagetaken vid Gård 4. En miljövänlig åtgärd som även kommer sänka våra elkostnader. Vi kommer se över samtliga garageportar och byta ut de som behövs. Service och utbyte av värmepannor samt övrigt underhållsarbete sker efter behov. Enligt föreningens underhållsplan uppgår underhållsbehovet till 1 450 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
Magnus Olofsson	"	2024
Nicklas Hallberg	"	2024

Styrelsesuppleanter

Leif Dahlberg	"	2023
Bo Ekberg	"	2023

Revisorer

Martin Johansson, aukt revisor	"	2023
Anders Karlsson, aukt.revisor (revisorssuppleant)	"	2023

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 verksamhetsårets slut 629 kronor per kvadratmeter bostadsyta.

Överlåtelse

Föreningen har 74 medlemmar både vid årets början och vid årets slut. Under 2022 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett ( f. år 9 st). Kreditupplysning har gjorts i alla överlåtelse.

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2022-06-07. Styrelsen har även hållit 10 protokollförda möten. Föreningen har under året genomfört två städdagar, möte med nyinflyttade samt glöggkväll med tipspromenad.

Avtal

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

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	5 547	5 472	5 355	5 817
Resultat efter finansiella poster	-628	476	974	582
Soliditet (%)	18	18	18	16
Lån per kvm bostadsyta	5 852	5 973	6 076	6 451

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 169 918	668 311	5 060 545	476 242	<b>11 375 016</b>
Disposition av föregående års resultat:			476 242	-476 242	<b>0</b>
Reservering underhållsfond		1 413 000	-1 413 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 081 311	2 081 311		<b>0</b>
Årets resultat				-627 896	<b>-627 896</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 169 918</b>	<b>0</b>	<b>6 205 098</b>	<b>-627 896</b>	<b>10 747 120</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 536 787
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 413 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 081 311
årets förlust	-627 896
	<b>5 577 202</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 577 202
	<b>5 577 202</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		5 546 788	5 472 345
Övriga rörelseintäkter		18 316	18 465
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 565 104</b>	<b>5 490 810</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-4 196 278	-3 243 660
Övriga externa kostnader		-267 030	-150 395
Styrelse- och personalkostnader		-89 873	-92 688
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-913 984	-904 039
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 467 165</b>	<b>-4 390 782</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>97 939</b>	<b>1 100 028</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 365	2 551
Räntekostnader och liknande resultatposter		-731 200	-626 337
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-725 835</b>	<b>-623 786</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-627 896</b>	<b>476 242</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-627 896</b>	<b>476 242</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-627 896</b>	<b>476 242</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	57 655 850	58 490 774
Inventarier, verktyg och installationer	3	1 016 610	826 316
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 672 460</b>	<b>59 317 090</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	4	3 000	3 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>58 675 460</b>	<b>59 320 090</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 028 067	1 045 449
Övriga fordringar		69 110	707
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 097 177</b>	<b>1 046 156</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		633 573	1 204 815
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>633 573</b>	<b>1 204 815</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 730 750</b>	<b>2 250 971</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 406 210</b>	<b>61 571 061</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 169 918	5 169 918
Fond för yttre underhåll		0	668 311
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 169 918</b>	<b>5 838 229</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 205 099	5 060 546
Årets resultat		-627 896	476 242
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 577 203</b>	<b>5 536 788</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 747 121</b>	<b>11 375 017</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5		
	6	46 816 472	32 937 972
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>46 816 472</b>	<b>32 937 972</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		988 000	15 854 500
Leverantörsskulder		74 374	36 898
Skatteskulder		168 868	164 667
Övriga skulder		8 996	9 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 602 379	1 192 695
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 842 617</b>	<b>17 258 072</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 406 210</b>	<b>61 571 061</b>



## 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	5-10 år

### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 321 870	87 321 870
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>87 321 870</b>	<b>87 321 870</b>
Ingående avskrivningar	-17 856 967	-17 022 043
Årets avskrivningar	-834 924	-834 924
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 691 891</b>	<b>-17 856 967</b>
Ingående nedskrivningar	-10 974 129	-10 974 129
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-10 974 129</b>	<b>-10 974 129</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 655 850</b>	<b>58 490 774</b>
varav mark	305 000	305 000

**Not 3 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 386 149	1 047 712
Inköp	269 354	338 437
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 655 503</b>	<b>1 386 149</b>
Ingående avskrivningar	-559 833	-490 718
Årets avskrivningar	-79 060	-69 115
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-638 893</b>	<b>-559 833</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 016 610</b>	<b>826 316</b>

**Not 4 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 000	3 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som skall betalas senare än 5 år efter balansdagen	42 864 472	43 852 472
	<b>42 864 472</b>	<b>43 852 472</b>

**Not 6 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek	3,24	2027-05-25	14 866 500	15 028 500
Swedbank Hypotek	1,160	2031-08-25	16 375 972	16 951 972
SBAB	0,96	2025-05-09	16 562 000	16 812 000
			<b>47 804 472</b>	<b>48 792 472</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			988 000	15 854 500

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	66 814 000	66 814 000
	<b>66 814 000</b>	<b>66 814 000</b>

**Not Rapport om årsredovisningen**

För årsredovisning har Rapport om årsredovisningen upprättats av:

Ulrika Dahlberg, Ludvig & Co AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Srf konsulternas förbund.

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

Vänersborg

Sture Flood  
ordförande

Sven Forsell  
kassör

Lenah Skärstrand  
sekreterare

Magnus Olofsson  
ledamot

Nicklas Hallberg  
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Martin Johansson  
Auktoriserad Revisor