

Årsredovisning
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
HÄSTÄNGEN

716447-7403

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÄSTÄNGEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2023 ett taxeringsvärde uppgående till 86 054 000 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 1 756 tkr (f år om 1 959 tkr). Vinsten förklaras främst av att underhållskostnaden varit låg även i år.

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 343 tkr.

Utfört underhåll

Föreningen har under året utfört underhåll och reparationer av löpande karaktär för 683 tkr. Som investering har under året sex värmepannor bytts ut, ett arbete vi tror fortsätter med ganska hög takt under några år då många pannor närmar sig sin livslängd. Övriga reparationer och underhåll sker efter behov.

Kommande underhåll

Föreningens underhållsplan uppdaterades under 2024 och visar på ett underhållsbehov på 1 618 tkr per år för åren 2025-2040. Avsättning under 2024 har skett med 1 413 tkr. Styrelsen gör bedömningen att underhållsbehovet kommer 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	2025
Sven Forsell (kassör)	"	2025
Lenah Skärstrand (sekr)	"	2025
Magnus Olofsson	"	2026
Nicklas Hallberg	"	2026

Styrelsesuppleanter

Leif Dahlberg	"	2025
Bo Ekberg	"	2025

Revisorer

Martin Johansson, aukt revisor	"	2025
Anders Karlsson, aukt.revisor (revisorssuppleant)	"	2025

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 verksamhetsåret slut 686 kronor per kvadratmeter bostadsyta. I begreppet Boendeavgifter ingår inte IMD-avgifter vilket medför skillnader jämfört med nyckeltalen.

Överlåtelse

Föreningen har 74 medlemmar både vid årets början och vid årets slut. Under 2024 har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (f. år 7 st). Kreditupplysning har gjorts i alla överlåtelse.

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-05-23. Styrelsen har även hållit 10 protokollförda möten. Föreningen har under året genomfört två städdagar samt möte med nyinflyttade. Den årliga glöggkvällen genomfördes i mitten av december. Som vanligt en trevlig tillvaro med kluriga frågor och fina priser i tipspromenaden. Intresset ser vi dock dala så till nästa år funderar vi på att hitta på något annat trevligt.

Avtal

Föreningen har följande avtal avseende:

Länsförsäkringar Fastighetsförsäkring

Tele2 Gruppavtal för bredband och digital-TV

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 969	6 019	5 547	5 472
Resultat efter finansiella poster	1 756	1 959	-628	476
Soliditet (%)	23	21	18	18
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	715	715	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 610	5 731	5 852	5 973
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 610	5 731	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	336	378	0	0
Räntekänslighet (%)	8	8	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	51	50	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	99	0	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 169 918	0	1 413 000	5 419 995	702 754	12 705 667
Disposition av föregående års resultat:				702 754	-702 754	0
Reservering underhållsfond			1 413 000	-1 413 000		0
Årets resultat					1 755 618	1 755 618
Belopp vid årets utgång	5 169 918	0	2 826 000	4 709 749	1 755 618	14 461 285

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 122 749
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 413 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
årets vinst	1 755 618
	6 465 367

disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 465 367
	6 465 367

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 969 237	6 018 797
Övriga rörelseintäkter		68 685	87 066
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 037 922	6 105 863
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-2 282 577	-2 159 187
Övriga externa kostnader		-179 898	-209 140
Styrelse- och personalkostnader		-86 969	-82 811
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-992 558	-912 424
Summa rörelsekostnader		-3 542 002	-3 363 562
Rörelseresultat		2 495 920	2 742 301
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74 539	40 418
Räntekostnader och liknande resultatposter		-814 841	-824 173
Summa finansiella poster		-740 302	-783 755
Resultat efter finansiella poster		1 755 618	1 958 546
Resultat före skatt		1 755 618	1 958 546
Årets resultat		1 755 618	1 958 546

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	56 830 871	57 726 175
Inventarier, verktyg och installationer	4	894 582	889 110
Summa materiella anläggningstillgångar		57 725 453	58 615 285
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	5	3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 000	3 000
Summa anläggningstillgångar		57 728 453	58 618 285
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 048 745	1 093 634
Övriga fordringar		1 479	650
Summa kortfristiga fordringar		1 050 224	1 094 284
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 281 559	1 659 318
Summa kassa och bank		3 281 559	1 659 318
Summa omsättningstillgångar		4 331 783	2 753 602
SUMMA TILLGÅNGAR		62 060 236	61 371 887

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

5 169 918

5 169 918

Fond för yttre underhåll

2 826 000

1 413 000

Summa bundet eget kapital

7 995 918

6 582 918

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 709 749

4 164 203

Årets resultat

1 755 618

1 958 546

Summa fritt eget kapital

6 465 367

6 122 749

Summa eget kapital

14 461 285

12 705 667

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

7

29 028 472

45 828 472

Summa långfristiga skulder

29 028 472

45 828 472

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

16 800 000

988 000

Leverantörsskulder

50 113

68 406

Skatteskulder

43 970

133 781

Övriga skulder

27 461

27 726

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 648 935

1 619 835

Summa kortfristiga skulder

18 570 479

2 837 748

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

62 060 236

61 371 887

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

1 755 618

1 958 546

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

992 558

912 424

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

2 748 176

2 870 970

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

44 889

-65 567

Förändring av kortfristiga fordringar

0

68 602

Förändring av leverantörsskulder

-18 294

-5 968

Förändring av kortfristiga skulder

-61 805

956

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 712 966

2 868 993

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-102 726

-855 249

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-102 726

-855 249

Finansieringsverksamheten

Amortering

-988 000

-988 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-988 000

-988 000

Årets kassaflöde

1 622 240

1 025 744

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 659 318

633 573

Likvida medel vid årets slut

3 281 558

1 659 317

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
Solcellsanläggning	15 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 953 787	6 008 697
Hyror lokaler	4 200	4 900
Övriga intäkter	11 200	5 200
	5 969 187	6 018 797

I föreningens årsavgifter ingår vatten, abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 227 119	87 321 870
Inköp	0	905 249
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 227 119	88 227 119
Ingående avskrivningar	-19 526 815	-18 691 891
Årets avskrivningar	-895 304	-834 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 422 119	-19 526 815
Ingående nedskrivningar	-10 974 129	-10 974 129
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10 974 129	-10 974 129
Utgående redovisat värde	56 830 871	57 726 175
varav mark	305 000	305 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 387 837	1 655 503
Inköp, bidrag Naturvårdsverket	102 726	-50 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-217 666
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 490 563	1 387 837
Ingående avskrivningar	-498 727	-638 893
Försäljningar/utrangeringar	0	217 666
Årets avskrivningar	-97 254	-77 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-595 981	-498 727
Utgående redovisat värde	894 582	889 110

Not 5 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 000	3 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 000	3 000
Utgående redovisat värde	3 000	3 000

Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som skall betalas senare än 5 år efter balansdagen	40 888 472	41 876 472
	40 888 472	41 876 472

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	3,24	2027-05-25	14 542 500	14 704 500
Swedbank Hypotek	1,160	2031-08-25	15 223 972	15 799 972
SBAB	0,96	2025-05-09	16 062 000	16 312 000
			45 828 472	46 816 472
Kortfristig del av långfristig skuld			16 800 000	988 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	66 814 000	66 814 000
	66 814 000	66 814 000

Not 9 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf
Auktoriserad Redovisningskonsult:

Ulrika Dahlberg, Ludvig & Co AB

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

Vänersborg

Sture Flod
ordförande

Sven Forsell
kassör

Lenah Skärstrand
sekreterare

Magnus Olofsson
ledamot

Nicklas Hallberg
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Martin Holmqvist
Auktoriserad Revisor