

Brf Hästhoven 1
Org nr 769605-2104

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- tilläggsupplysningar	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

LP

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-04-13 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Sune Bodén	Ordförande	2016
Per Authén	Sekreterare	2016
Göran Pettersson	Ekonomiansvarig	2016
Sara Dahlin	Suppleant	2016
Mårten Hellström	Suppleant	2016

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Carina Ekman och Torsten Helgesson.

Föreningsstämman reserverade 1/4 prisbasbelopp motsvarande 11 125 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen förvärvade 2002-05-27 fastigheten Hästhoven 2 i Västerås stad. Fastigheten består av flerbostadshus i 4 våningar samt en ombyggd skolbyggnad i 2 våningar med totalt 25 bostadsrätter. Den ursprungliga skolbyggnaden uppfördes 1953. Fastighetens lägenheter är fördelade enligt följande: 1 st 1 rum och kök, 3 st 2 rum och kök, 10 st 3 rum och kök, 9 st 4 rum och kök samt 2 st 5 rum och kök. Nybyggnadsår 2002. Värdeår 2002. Total boyta 2 405 m². Under räkenskapsåret har 2 bostadsrätter överlåtit. Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. Ett bostadsrättstillägg har tecknats för samtliga bostadsrätter.

Hästhovens Samfällighetsförening

Brf Hästhoven är tillsammans med samfälligheten Violstigen (radhusen) delägare i Hästhovens Samfällighetsförening.

Kabeltv, renhållning samt fastighetsskötsel sker genom Hästhovens samfällighetsförening.

För 2015 har Brf Hästhoven betalt 142 500 kronor till Hästhovens samfällighetsförening.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har ett avtal med FF Fastighetsservice AB om trappstädning.

LP

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsmötet hölls den 13 april. Två av våra lån på 4,7 resp. 4,9 mkr villkorsändrades den 1/3. De nya villkoren framgår av resultatrapporten. Problem med kodlåsen i entrédörren till 3B har åtgärdats. Hissarna har haft en del brister, som bara delvis har åtgärdats. Fler åtgärder krävs för att hissarna ska kunna godkännas av Inspecta. Vatten har läckt in i översta våningen i hus 5. Reparation är beställd. Kommunen har i en skrivelse påpekat att radonhalten i lägenhet 3A fortfarande är något över gränsvärdet. Vi har meddelat att ny mätning kommer att ske snarast efter att ny ägare flyttat in. Tack vare ett bra ekonomiskt utfall beslutade styrelsen om inte ta ut någon avgift för december månad. Vårstädning genomfördes den 25 april och höststädningen hölls den 12 oktober. I samband med städdagarna lämnades information från styrelsen.

Ingen avgiftshöjning kommer att ske under 2016. De nya normalstadgarna från MBF finns nu utgivna. Styrelsen kommer därför att föreslå en övergång till dessa dels vid det ordinarie årsmötet samt vid ett extra medlemsmöte under 2016. Vindskivorna på skolhuset ska förbättras under kommande räkenskapsår och en översyn av värmeelementen ska göras.

Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	kr	1 686 244	1 831 927	1 839 327	1 839 312
Resultat efter finansiella poster	kr	179 974	101 786	202 315	217 719
Soliditet	%	48	48	47	47
Likviditet	%	241	185	126	159
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	730	730	730	730
Låneskuld per totala kvm	kr	7 910	7 986	8 053	8 235
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	125	120	121	118

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 274 592
Årets resultat	179 974
	<hr/>
	<u>1 454 566</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	145 000
I ny räkning balanseras	1 309 566
	<hr/>
	<u>1 454 566</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	179 974
Dispositioner	-145 000
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner 34 974

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 743 720

LP

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 686 244	1 831 927
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 686 244	1 831 927
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-653 257	-614 407
Periodiskt underhåll	4	0	-88 176
Övriga externa kostnader	5	-62 393	-56 924
Arvoden och personalkostnader	6	-14 620	-14 588
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-356 986	-356 986
Summa rörelsekostnader		-1 087 256	-1 131 081
Rörelseresultat		598 988	700 846
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	13 456	7 655
Finansiella kostnader		-432 470	-606 715
Summa finansiella poster		-419 014	-599 060
Resultat efter finansiella poster		179 974	101 786
Årets resultat		179 974	101 786
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		179 974	101 786
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	88 176
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-145 000	-144 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		34 974	45 962

LF

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

Tillgångar

1

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

36 037 797

36 394 783

Summa materiella anläggningstillgångar

36 037 797

36 394 783

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

2 500

2 500

Andelar i gemensamhetsanläggning

45 000

45 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

47 500

47 500

Summa anläggningstillgångar

36 085 297

36 442 283

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

7 443

7 885

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8 917

8 417

Klientmedel i SHB

1 185 177

848 720

Summa kortfristiga fordringar

1 201 537

865 022

Kassa och bank

Kassa och Bank

15 640

15 640

Summa kassa och bank

15 640

15 640

Summa omsättningstillgångar

1 217 177

880 662

Summa tillgångar

37 302 474

37 322 945

LB

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		15 915 000	15 915 000
Fond för yttre underhåll		598 720	542 896
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>16 513 720</u>	<u>16 457 896</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 274 592	1 228 630
Årets resultat		179 974	101 786
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 454 566</u>	<u>1 330 416</u>
Summa eget kapital		<u>17 968 286</u>	<u>17 788 312</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	18 828 384	19 057 912
Summa långfristiga skulder		<u>18 828 384</u>	<u>19 057 912</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		194 668	148 188
Leverantörsskulder		43 535	41 277
Skatteskulder		13 116	26 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		254 485	260 538
Summa kortfristiga skulder		<u>505 804</u>	<u>476 721</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>37 302 474</u>	<u>37 322 945</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning		22 785 000	22 785 000
Summa ställda säkerheter		<u>22 785 000</u>	<u>22 785 000</u>

5

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 755 576	1 755 576
Hyror parkering	73 500	73 500
Övriga hyresintäkter	2 400	2 400
Återförda reserveringar	1 516	1 676
Brutto	<u>1 832 992</u>	<u>1 833 152</u>
Hyresförluster (Avser avgiftsfri månad)	-146 298	0
Övriga vakanser hyresförluster	-450	-1 225
Summa nettoomsättning	<u>1 686 244</u>	<u>1 831 927</u>

67

Not 3 Driftskostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Fastighetsskötsel	32 004	30 893
Reparationer, löpande underhåll	37 544	18 205
Elavgifter	33 819	31 592
Uppvärmning	301 538	289 691
Vatten och avlopp	42 247	41 709
Försäkringar	31 681	29 393
Avgift till gemensamhetsanläggning	142 500	142 500
Övriga fastighetskostnader	850	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	31 075	30 425
Summa driftskostnader	<u>653 258</u>	<u>614 408</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Justering entrétrappor	0	8 625
OVK besiktning	0	24 250
Takomläggning	0	25 863
Stamspolning	0	29 438
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>88 176</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	999	0
Kommunikation	5 237	4 554
Revision	9 700	9 100
Föreningsmöten	303	443
Ekonomisk och administrativ förvaltning	37 865	36 364
Övriga förvaltningskostnader	7 371	863
Konsultarvoden	0	5 000
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Övriga externa kostnader	318	0
Summa övriga externa kostnader	<u>62 393</u>	<u>56 924</u>

LB

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Arvode styrelse	11 125	11 100
Sociala kostnader	3 495	3 488
Summa arvoden, personalkostnader	<u>14 620</u>	<u>14 588</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	4 118	7 655
Utdelning MBF	9 338	0
Summa finansiella intäkter	<u>13 456</u>	<u>7 655</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33 680 370	33 680 370
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 680 370	33 680 370
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 622 587	-2 265 601
Årets avskrivningar	-356 986	-356 986
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 979 573	-2 622 587
Utgående planenligt värde	<u>30 700 797</u>	<u>31 057 783</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 337 000	5 337 000
Utgående planenligt värde	5 337 000	5 337 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>36 037 797</u>	<u>36 394 783</u>

LP

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 000 000	18 000 000
Taxeringsvärde mark	3 607 000	3 607 000
	<hr/>	<hr/>
	21 607 000	21 607 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	21 607 000	21 607 000
	<hr/>	<hr/>
	21 607 000	21 607 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skattekontot	0	7
Övriga fordringar	7 443	7 878
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>7 443</u>	<u>7 885</u>

Not 10 Eget kapital

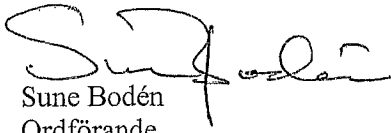
	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	15 915 000		542 896	1 228 630	101 786
Reservering till yttre fond			144 000	-144 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-88 176	88 176	
Balansering av föregående års resultat				101 786	-101 786
Årets resultat				<hr/>	<u>179 974</u>
Belopp vid årets utgång	<hr/>	0	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	15 915 000		598 720	1 274 592	179 974

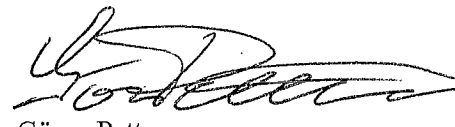
LF

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,53	2017-04-30	4 847 107
Stadshypotek	1,67	2020-03-01	4 846 180
Stadshypotek	1,34	2018-03-01	4 613 140
Stadshypotek	2,83	2016-01-29	4 716 625
Summa:			19 023 052
Avgår kortfristig del			-194 668
Summa skulder till kreditinstitut			18 828 384
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			18 049 712

Västerås 16-03-09


Sune Bodén
Ordförande

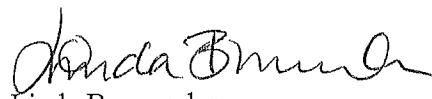

Göran Pettersson
Ledamot

Per Authén
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-03-18.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Linda Bromander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hästhoven 1, org.nr 769605-2104

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hästhoven 1 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis Vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har Vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hästhoven 1 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 18 mars 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Linda Bromander

Auktoriserad revisor