

Bostadsrättsföreningen Hästkastanjen
Org. Nr 769619-2371

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Hästkastanjen

Org. Nr 769619-2371



Räkenskapsåret

2013-01-01 – 2013-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

BVK

BoVera Konsult AB

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hästkastanjen i Stockholms kommun, organisationsnummer 769619-2371 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Förvaltningsberättelse

Grundfakta om föreningen:

Föreningen förvärvade 2009-11-30 fastigheten Fodermarsken 3 i Stockholm kommun via bolaget FastighetsAB Fodermarsken 3. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 62 273 844 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom bildningskostnad och kostnad för uttag av pantbrev.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Medlemmar:

Föreningen har per 2013-12-31 totalt 45 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Fredrik Karlsson
Viktor Berggren
Anna Chowdhury
Markus Hökerberg
Maximilian Efraim Erik Nauri

Suppleanter:

Daniel Sven Tage Hellström
Johan Gavlevik

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 7 maj 2013.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts auktoriserad revisor Jan-Ove Brandt, KPMG och Christofer Odhnoff.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till sex lägenheter överlåtits.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Fodermarsken 3 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 770 kvadratmeter. Fastigheten består av 34 st bostadslägenheter. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 916 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1941.

Försäkring:

Fastigheten är sedan 2009-11-30 fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2013-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 16 697 511 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde 2013 uppgår till 42 800 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	18 200 000	24 600 000	42 800 000

Styrelsens berättelse:

Under verksamhetsåret har följande reparationer utförts:

- Omgjutning av ytskikt på de två balkongplattorna med brandstege på plan 7. Nya luckor installeras.

Under året har lånet på 4 933 350 kr bundits på 5 år till räntan 3,45 %. En amortering på 200 000 kr är också genomförd.

Styrelsen har under 2013 fortsatt injustering av värmecentralen. Under 2013 har besparingen på värmekostnaden varit ca 20% som ett resultat av injustering och fönsterbyte. Bytet av hisservice under 2012 har visat sig givit kostnadsbesparingar åt föreningens medlemmar.

Under året har också ett gruppanslutningsavtal på bredband och IP-telefoni slutits med bredbandsbolaget för billigare och snabbare bredband.

Renoveringar:

2013 Omgjutning av ytskikt på de två balkongplattorna med brandstege på plan 7. Nya luckor installeras

2012 Renovering av fönster och karmar inklusive utbyte av innerruta till isolerglas.

Energibesiktningen är utförd innan utbyte till isolerglas.

2012 Utbyte av balkongräcken samt besiktning av balkongplattor.

2012 Ommålning tak

2011 Reparation rökgångar

2010 Stamspolning

2005 Större hissrenovering

2005-2006 Tvättmaskiner i stora tvättstugan

2002-2003 Fasadrenovering

Renoveringar forts.

2002-2003 Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar.

2002-2003 Renovering av tvättstuga, byggnation av "snabbtvättstuga"

2002-2003 Ommålning av trapphuset samt utbyte av belysning

2000-2002 Stammar, avlopp, merparten av elinstallationer samt fjärrvärmeanläggning utbytt

Nyckeltal:

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 515 372	1 458 820	1 412 430	1 347 514
Res. efter finansiella poster	-246 464	-467 411	-419 228	-408 594
Balansomslutning	63 107 719	63 546 377	62 469 456	62 864 757
Soliditet	72,9%	72,8%	74,8 %	75,0 %
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	8 715	8 820	7 985	7 985
Genomsnittlig skuldränta	3,65%	3,60%	3,71 %	2,85 %
Årsavgift per kvm	779	753	717	683

Soliditet definieras som Eget Kapital i förhållande till total balansomslutning. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	
Årets resultat	-1 752 887
Summa	<u>-246 464</u>
	-1 999 351

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-128 400
Att balansera i ny räkning	-2 127 751

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 – 2012-12-31
	Not		
Intäkter			
Hyror, bostäder		104 874	101 748
Årsavgifter		1 399 254	1 342 386
Övriga intäkter		11 244	14 686
SUMMA INTÄKTER		1 515 372	1 458 820
Kostnader			
Underhåll		-100 041	-139 933
Driftskostnader	2	-636 677	-802 678
Fastighetsskatt	3	-41 140	-46 410
Fastighetsförsäkringar		-27 411	-23 583
Avskrivningar		-342 737	-341 149
Summa Rörelsens kostnader		-1 148 006	-1 353 753
RÖRELSERESULTAT		367 366	105 067
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		40	7 226
Räntekostnader		-613 870	-579 704
Summa Finansiella Poster		-613 830	-572 478
ÅRETS RESULTAT		-246 464	-467 411

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark		62 553 721	62 737 672
Summa Anläggningstillgångar	4	62 553 721	62 737 672
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	63 284	36 629
Summa Kortfristiga fordringar		63 284	36 629
Kassa och Bank	6	490 714	772 076
Summa Omsättningstillgångar		553 998	808 705
Summa Tillgångar		63 107 719	63 546 377
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital:			
Insatser		47 575 460	47 575 460
Yttre underhållsfond		427 200	322 800
Summa Bundet eget kapital		48 002 660	47 898 260
Fritt eget kapital:			
Balanserat resultat		-1 752 887	-1 181 076
Årets resultat		-246 464	-467 411
Summa fritt eget kapital		-1 999 351	-1 648 487
Summa Eget Kapital	7	46 003 309	46 249 773
Långfristiga skulder			
Reverslån	8	16 697 511	16 900 000
Summa Långfristiga Skulder		16 697 511	16 900 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		201 820	98 617
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	92 578	64 050
Skatteskulder	3	87 550	90 678
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	24 951	143 259
Summa Kortfristiga Skulder		406 899	396 604
Summa Eget kapital och Skulder		63 107 719	63 546 377
Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser			

Bostadsrättsföreningen Hästkastanjen
Org. Nr 769619-2371

Fastighetsinteckningar
Ansvarsförbindelser

20 000 000
Inga

20 000 000
Inga

Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen

Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Byggnader och standardförbättringar skrivs av efter en 100-årig avskrivningsplan. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Föreningen har tillämpat RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

Not 2, Driftskostnader

	2013-01-01 – 2013-12-31	2012-01-01 – 2012-12-31
Elavgifter		
Värme ×	40 417	39 030
Sotning	358 912	426 458
Sophantering/Renhållning	4 375	0
Vatten och avlopp	29 930	28 575
Hissar service ×	41 639	46 051
Lokalvård	15 663	51 997
Snöröjning	25 550	18 838
Förbrukningsinventarier	3 600	0
Trädgårdskostnader	3 920	0
Förbrukningsmaterial	1 732	397
Datakomm., post etc.	5 173	16 911
Revisionsarvode	1 993	1 577
Redovisningstjänster	15 000	15 138
Teknisk förvaltning ×	47 212	49 366
Serviceavg branchorgan	19 713	42 096
Bankkostnader	4 610	0
Övriga externa tjänster ×	9 058	6 171
Summa Driftskostnader	8 180	60 073
	636 677	802 678

Not 3, Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Fastighetsavgift/skatt:				
Hyreshus, bostäder	42 800 000	34	1 210	41 140
Summa Fastighetsavgift				41 140
Skuld fastighetsskatt Tax 2013				46 410
Summa Skatteskulder per 31/12-2013				87 550

Not 4. Anläggningstillgångar

	2013-12-31	2012-12-31
Anläggningstillgångar		
Byggnader och Mark		
Byggnader	32 656 791	32 656 791
Ing. värde Standardförbättring byggnader	1 458 113	0
Årets standardförbättring byggnader	158 786	1 458 113
Ingående avskrivningar	-994 285	-653 136
Årets avskrivning byggnader	-342 737	-341 149
Mark	29 617 053	29 617 053
Utgående planenligt restvärde		
Byggnader och Mark	62 553 721	62 737 672

Not 5. Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	31 406	24 556
Förutbetald ekonomisk förvaltning	3 542	3 542
Förutbetalda räntor	28 336	8 531
Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	63 284	36 629

Not 6. Kassa och Bank

	2013-12-31	2012-12-31
Affärskonto	490 714	772 076
Sparkonto	0	0
Summa Kassa och Bank	490 714	772 076

Not 7. Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets början	47 575 460	322 800	-1 181 076	-467 411	46 249 773
Avsättning yttre fond		104 400	-104 400		0
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma			-467 411	467 411	0
Årets resultat				-246 464	-246 464
Summa	47 575 460	427 200	-1 752 887	-246 464	46 003 309

Not 8. Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2013-12-31 är 16 697 511 kronor.
Föreningens lån är placerade enligt nedanstående:

- Lån 1:** 4 933 350 är placerat till en fast ränta på 4,15% fram till konverteringstidpunkten 2014-10-15.
Lånet löper utan amortering i 5 år. Lån 1 är placerad hos Nordea Hypotek.
Lån 2: 4 933 350 är placerat till en fast ränta på 3,45% fram till konverteringstidpunkten 2018-01-12.
Lånet löper utan amortering i 5 år. Lån 2 är placerad hos SBAB.
Lån 3: 5 433 300 är placerat till en fast ränta på 3,62% fram till konverteringstidpunkten 2019-09-04.
Lånet löper utan amortering i 7 år. Lån 3 är placerad hos SBAB.
Lån 4: 1 397 511 är placerat till en fast ränta på 2,93 fram till konverteringstidpunkten 2014-09-03.
Lån 4 är placerad hos SBAB.

Not 9. Förskottsbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2014 som inbetalats av medlemmarna under december 2013.

Not 10. Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Fortum el	7 000	7 000
Fortum värme	0	65 339
Sopor	0	435
Stockholm Vatten	1 763	2 218
Upplupna kostnader hiss	0	2 609
Upplupna kostnader tekn.förv.	0	9 350
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupna räntekostnader	0	41 308
Upplupna bankkostnader	1 188	0
Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	24 951	143 259

Underskrifter

Stockholm 2014-04-19

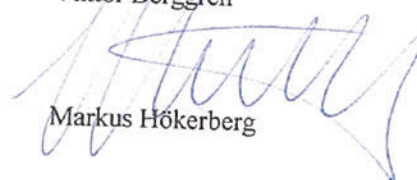
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen


Fredrik Karlsson


Anna Chowdhury

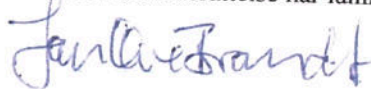

Maximilian Efraim Erik Nauri



Viktor Berggren


Markus Hökerberg

Revisorspåteckning

^{Vår}
~~Vår~~ revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2014


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor


Christofer Odhnoff.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hästkastanjen, org. nr 769619-2371

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hästkastanjen för år 2013.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 utföra 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 Brf Hästkastanjens finansiella ställning per den 31 december 2013 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 Brf Hästkastanjen för år 2013.

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 oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 vårt uttalande.

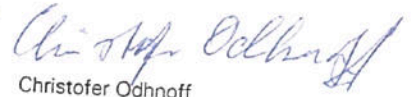
Uttalanden

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

Stockholm den 23 april 2014



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Christofer Odhnoff