

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Hästkastanjen**

769619-2371

Räkenskapsåret

2018

H. <sup>20</sup>  
H. ~~OF~~  
H. H.

Styrelsen för Brf Hästkastanjen, med säte i Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-01-02.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Fodermasken 3 i Stockholms kommun 2009-11-30.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 34 bostadsrätter. Den totala boytan är 1 916 kvm.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa..

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 50 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 17 000 000 kr och markvärdet 33 000 000 kr. Värdeår är 1941.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2009-10-02

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 743 kr/kvm boyta per år.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

#### Avsättning till yttre fond

Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning göras enligt planen.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 13 juni 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter                      Erik Forsin, ordförande  
   Sara Gunnarsson, kassör  
   Fredrik Seidlitz, sekreterare  
   Jimmy Wahlberg, ledamot

Suppleanter                    Nils Irestedt  
   Erene Svensson Björhn

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

#### Revisorer

Jan Ove Brandt, KPMG  
Christofer Odhnoff

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningens lån lagts om hos Nordea. Föreningen har även tecknat avtal med trädgårdsentreprenör och ny städentreprenör. En genomgång av huset samt förslag på underhållsplan har köpts in av SBC.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 46 (45) medlemmar. 3 överlåtelse har skett.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 605 816	1 611 206	1 535 628	1 544 858
Resultat efter finansiella poster	-23 762	-95 899	-125 382	-78 788
Soliditet (%)	73,66	73,51	73,50	73,23
Balansomslutning	61 766 696	61 930 804	62 066 149	62 459 864
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,77	2,66	2,49	2,73
Årsavgifter/kvm	743	779	779	779
Fastighetslån/kvm	8 293	8 365	8 368	8 528

Fj. <sup>70</sup> ~~EF~~ Sa  
2N

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Balansomslutning

Föreningens totala tillgångar vid årets slut.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Föreningens räntekostnader dividerat med genomsnittliga fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

**Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 575 460	962 400	-2 918 074	-95 900	45 523 886
Disposition av föregående års resultat:		150 000	-245 900	95 900	0
Årets resultat				-23 762	-23 762
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>47 575 460</b>	<b>1 112 400</b>	<b>-3 163 974</b>	<b>-23 762</b>	<b>45 500 124</b>

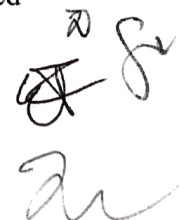
**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):



ansamlad förlust	-3 163 974
årets förlust	-23 762
	<b>-3 187 736</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	150 000
i ny räkning överföres	-3 337 736
	<b>-3 187 736</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 605 816	1 611 206
Övriga rörelseintäkter		15 945	18 334
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 621 761</b>	<b>1 629 540</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-890 383	-843 940
Övriga externa kostnader	4	-126 680	-122 330
Avskrivningar	5, 6	-347 291	-347 291
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 364 354</b>	<b>-1 313 561</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>257 407</b>	<b>315 979</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		204	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 373	-411 899
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-281 169</b>	<b>-411 878</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-23 762</b>	<b>-95 899</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-23 762</b>	<b>-95 899</b>



FS.   


Brf Hästkastanjen  
Org.nr 769619-2371

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Balansräkning</b>			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	60 840 036	61 182 773
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	9 107	13 661
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 849 143</b>	<b>61 196 434</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>60 849 143</b>	<b>61 196 434</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		383	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 939	95 229
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>70 322</b>	<b>95 229</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		847 231	639 141
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>847 231</b>	<b>639 141</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>917 553</b>	<b>734 370</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 766 696</b>	<b>61 930 804</b>

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including a large signature and some illegible scribbles.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 575 460	47 575 460
Fond för yttre underhåll		1 112 400	962 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>48 687 860</b>	<b>48 537 860</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 163 974	-2 918 075
Årets resultat		-23 762	-95 899
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 187 736</b>	<b>-3 013 974</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>45 500 124</b>	<b>45 523 886</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	15 888 969	16 023 266
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 888 969</b>	<b>16 023 266</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	0	5 002
Leverantörsskulder		101 367	136 123
Skatteskulder		44 712	44 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	231 524	197 817
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>377 603</b>	<b>383 652</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>61 766 696</b>	<b>61 930 804</b>

FJ. <sup>2</sup>  
A   
A 

Brf Hästkastanjen  
Org.nr 769619-2371

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 423 356	1 424 476
Hysesintäkter, bostäder	107 340	106 272
Hyror lokaler	6 000	6 000
Kabel-TV och bredband	69 120	74 458
	<b>1 605 816</b>	<b>1 611 206</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	32 486	33 725
Trädgårdsskötsel	20 316	0
Kostnader i samband med städdagar	240	0
Städkostnader	22 364	28 042
Hyra av entrémattor	3 584	0
Snöröjning/sandning	13 815	0
Hisservice/besiktning	36 469	69 051
Besiktningkostnader	5 250	0
Reparationer	44 855	29 925
Planerat underhåll	0	2 662
Fastighetsel	51 173	46 900
Uppvärmning	408 879	375 450
Vatten och avlopp	54 274	51 738
Avfallshantering	42 625	42 319
Försäkringskostnader	49 554	47 808
Självrisker	0	8 800
Kabel-tv	32 782	32 340
Bredband	67 320	67 782
Förbrukningsinventarier	337	6 747
Förbrukningsmaterial	4 060	651
	<b>890 383</b>	<b>843 940</b>

*[Handwritten signatures and initials]*



#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	44 710	44 710
Porto	0	210
Revisionsarvode	12 998	11 750
Ekonomisk förvaltning	34 943	47 247
Bankkostnader	7 480	5 442
Konsultarvoden	20 000	0
Medlems-/föreningsavgifter	4 840	4 840
Representation	0	331
Övriga externa tjänster	1 709	7 800
	<b>126 680</b>	<b>122 330</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	63 890 743	63 890 743
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63 890 743</b>	<b>63 890 743</b>
Ingående avskrivningar	-2 707 970	-2 365 233
Årets avskrivningar	-342 737	-342 737
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 050 707</b>	<b>-2 707 970</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60 840 036</b>	<b>61 182 773</b>

#### Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	22 769	0
Inköp	0	22 769
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 769</b>	<b>22 769</b>
Ingående avskrivningar	-9 108	0
Årets avskrivningar	-4 554	-9 108
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 662</b>	<b>-9 108</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 107</b>	<b>13 661</b>

F. S. EP  
RSC

Brf Hästkastanjen  
Org.nr 769619-2371

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Långgivare				
Lån SBAB	3,620	2019-09-04	5 433 300	5 433 300
Lån SBAB	3,450	Amorterat	0	4 933 350
Lån SBAB	1,960	Amorterat	0	775 268
Lån Nordea	0,584	2019-06-25	4 736 350	4 886 350
Lån Nordea	0,471	2019-04-12	5 719 319	0
			<b>15 888 969</b>	<b>16 028 268</b>
			0	5 002

Kortfristig del av långfristig skuld

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

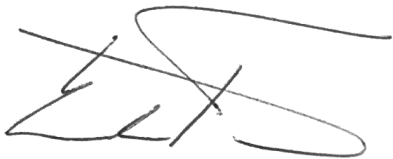
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	41 125	3 867
Revision	14 000	15 000
Fastighetsel	0	4 200
Fjärrvärme	51 962	37 000
Avfall	835	0
Fastighet och reparation	4 625	0
Städning	2 238	0
Förutbetalda avgifter och hyror	116 739	137 750
	<b>231 524</b>	<b>197 817</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	20 000 000	20 000 000
	<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

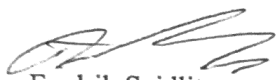
Stockholm 11 maj 2019



Erik T Forsin  
Ordförande



Sara K Gunnarsson

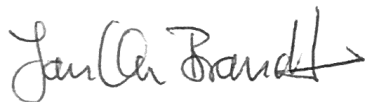


Fredrik Seidlitz



Jimmy Wahlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 8 maj 2019



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor



Christofer Odhnoff