

Bostadsrättsföreningen Hästkastanjen  
Org. Nr 769619-2371

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Hästkastanjen

Org. Nr 769619-2371



Räkenskapsåret

2014-01-01 – 2014-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av  
BVK  
BoVera Konsult AB

Handwritten title or header text.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

1	2	3	4	5
6	7	8	9	10
11	12	13	14	15
16	17	18	19	20
21	22	23	24	25
26	27	28	29	30
31	32	33	34	35
36	37	38	39	40
41	42	43	44	45
46	47	48	49	50
51	52	53	54	55
56	57	58	59	60
61	62	63	64	65
66	67	68	69	70
71	72	73	74	75
76	77	78	79	80
81	82	83	84	85
86	87	88	89	90
91	92	93	94	95
96	97	98	99	100

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text at the bottom of the page.

Bostadsrättsföreningen Hästkastanjen  
Org. Nr 769619-2371

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hästkastanjen i Stockholms kommun, organisationsnummer 769619-2371 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten:

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 (äkte bostadsrättsförening).

#### Föreningens ändamål:

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

#### Medlemsinformation:

Föreningen har per 2014-12-31 totalt 46 medlemmar. 2013-12-31 var medlemsantalet 45.

#### Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

#### Ordinarie ledamöter:

Karl Fredrik Karlsson  
Ylva Kristina Björn  
Anna Sujata Rani Chowdhry  
Maximilian Efraim Erik Nauri

#### Suppleanter:

Knut Folke Kustvall  
Anna Karin Upmark  
Harriet Gunhild Wikström

#### Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 6 maj 2014. Extra föreningsstämma hölls 4 okt 2014. Styrelsen har under året avhållit 9 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.

#### Överlåtelser:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till sju 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 2014-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 16 692 220 kronor.

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

	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>
Bostäder	18 200 000	24 600 000	42 800 000

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret:**

Under verksamhetsåret har inga väsentliga reparationer eller större underhållsarbeten utförts.

Under en extra föreningsstämma beslöt föreningen att godkänna en avgift enligt gällande prisbasbelopp för andrahandsuthyrning.

**Nyckeltal:**

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 594 284	1 515 372	1 458 820	1 412 430	1 347 514
Res. efter finansiella poster	-179 354	-246 464	-467 411	-419 228	-408 594
Balansomslutning	62 928 469	63 107 719	63 546 377	62 469 456	62 864 757
Soliditet	72,8 %	72,9%	72,8%	74,8 %	75,0 %
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	8 712	8 715	8 820	7 985	7 985
Genomsnittlig skuldränta	3,49 %	3,65%	3,60%	3,71 %	2,85 %
Årsavgift per kvm	779	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	-2 127 751
Årets resultat	-179 354
Summa	-2 307 105

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-128 400
Att balansera i ny räkning	-2 435 505

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2014-01-01 – 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>Intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 529 628	1 504 128
Övriga intäkter		64 656	11 244
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>1 594 284</b>	<b>1 515 372</b>
<b>Kostnader</b>			
Övriga externa tjänster	3	-848 456	-805 269
Avskrivningar		-342 737	-342 737
<b>Summa Rörelsens kostnader</b>		<b>-1 191 193</b>	<b>-1 148 006</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>403 091</b>	<b>367 366</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		51	40
Räntekostnader		-582 496	-613 870
<b>Summa Finansiella Poster</b>		<b>-582 445</b>	<b>-613 830</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-179 354</b>	<b>-246 464</b>

**BALANSRÄKNING** 2014-12-31 2013-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

Byggnader och Mark		62 210 984	62 553 721
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>	4	<b>62 210 984</b>	<b>62 553 721</b>

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	80 856	63 284
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>80 856</b>	<b>63 284</b>

<b>Kassa och Bank</b>	6	<b>636 629</b>	<b>490 714</b>
-----------------------	---	----------------	----------------

<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>717 485</b>	<b>553 998</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>62 928 469</b>	<b>63 107 719</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

**Eget kapital och Skulder**

**Eget Kapital**

Bundet eget kapital:

Insatser		47 575 460	47 575 460
Yttre underhållsfond		555 600	427 200
<b>Summa Bundet eget kapital</b>		<b>48 131 060</b>	<b>48 002 660</b>

Fritt eget kapital:

Balanserat resultat		-2 127 751	-1 752 887
Årets resultat		-179 354	-246 464
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 307 105</b>	<b>-1 999 351</b>

<b>Summa Eget Kapital</b>	7	<b>45 823 955</b>	<b>46 003 309</b>
---------------------------	---	-------------------	-------------------

**Långfristiga skulder**

Reverslån	8	16 692 220	16 697 511
<b>Summa Långfristiga Skulder</b>		<b>16 692 220</b>	<b>16 697 511</b>

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder		107 372	201 820
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	124 144	92 578
Skatteskulder		82 518	87 550
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	98 260	24 951
<b>Summa Kortfristiga Skulder</b>		<b>412 294</b>	<b>406 899</b>

<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>62 928 469</b>	<b>63 107 719</b>
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser

<b>Fastighetsinteckningar</b>		<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

### Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen

#### Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Föreningen följer BFNAR 2009:1 från 1 januari 2014.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Föreningen har beslutat att tillämpa redovisning enligt K2-principen fr.o.m. 1 januari 2014.

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, Nettoomsättning

	2014	2013
Hyror, bostäder	106 272	104 874
Årsavgifter	1 423 356	1 399 254
<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>1 529 628</b>	<b>1 504 128</b>

#### Not 3. Övriga externa kostnader

	2014	2013
Elavgifter	37 945	40 417
Uppvärmning	345 127	358 912
Sotning	0	4 375
Sophantering/Renhållning	32 769	29 930
Vatten och avlopp	42 977	41 639
Hissar service	22 409	15 663
Lokalvård	34 614	25 550
Snöröjning	725	3 600
Förbrukningsinventarier	7 472	3 920
Trädgårdskostnader	2 425	1 732
Förbrukningsmaterial etc.	666	5 173
Kabel-TV	86 656	
Porto, inkasso, data	549	1 993
Revisionsarvode	15 000	15 000
Redovisningstjänster	45 769	47 212
Teknisk förvaltning	38 812	19 713
Service- och medlemsavgifter	4 840	4 610
Bankkostnader	7 387	9 058
Övriga externa kostnader	1 400	8 180
Underhåll	44 979	100 041
Fastighetsskatt	41 378	41 140
Fastighetsförsäkringar	34 559	27 411
<b>Summa Övriga externa kostnader</b>	<b>848 456</b>	<b>805 269</b>



**Not 4, Anläggningstillgångar**

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Byggnader och Mark</b>		
Byggnader	32 656 791	32 656 791
Ing. värde Standardförbättring byggnader	1 616 899	1 458 113
Årets standardförbättring byggnader	0	158 786
Ingående avskrivningar	-1 337 022	-994 285
Årets avskrivningar	-342 737	-342 737
Mark	29 617 053	29 617 053
<b>Utgående planenligt restvärde</b>		
<b>Byggnader och Mark</b>	<b>62 210 984</b>	<b>62 553 721</b>

**Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Bostadsrätterna	4 840	0
Bredbandsbolaget KabelTv	11 220	0
ComHem KabelTv	7 730	0
TryggHansa försäkring	34 683	31 406
BoVera ekonomisk förvaltning	3 543	3 542
SBAB räntor	18 840	28 336
<b>Förutbetalda kostn/uppl.intäkter</b>	<b>80 856</b>	<b>63 284</b>

**Not 6, Kassa och Bank**

	2014-12-31	2013-12-31
Affärskonto	636 629	490 714
<b>Summa Kassa och Bank</b>	<b>636 629</b>	<b>490 714</b>

**Not 7, Eget Kapital**

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	47 575 460	427 200	-1 752 887	-246 464
Avsättning yttre fond		104 400	-104 400	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma			-246 464	246 464
Årets resultat				-179 354
<b>Summa</b>	<b>47 575 460</b>	<b>555 600</b>	<b>-2 127 751</b>	<b>-179 354</b>

**Not 8, Reverslån**

**Föreningens Låneskulder per 2014-12-31 är 16 692 220 kronor.**  
Föreningens lån är placerade enligt nedanstående:

- Lån 1:** 4 933 350 är placerat till en rörlig ränta utan amortering 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:** 1 392 220 är placerat till en fast ränta på 2,11 % fram till konverteringstidpunkten 2015-09-03.  
Lån 4 är placerad hos SBAB med årlig amortering på 5 344 kronor.

**Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter**

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2015 som inbetalats av medlemmarna under december 2014.

**Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Fortum el	3 622	7 000
Fortum värme	56 512	0
Sopor	841	0
Stockholm Vatten	1 865	1 763
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupna räntekostnader	19 102	0
Upplupna bankkostnader	1 318	1 188
<b>Upplupna kostnader/förutbet. intäkter</b>	<b>98 260</b>	<b>24 951</b>

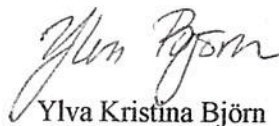
Bostadsrättsföreningen Hästkastanjen  
Org. Nr 769619-2371

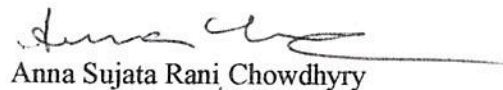
**Underskrifter**

Stockholm 2015- 31 maj

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen

  
Karl Fredrik Karlsson

  
Ylva Kristina Björn

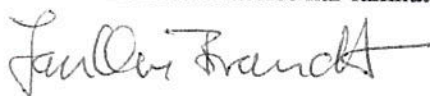
  
Anna Sujata Rani Chowdhry

~~Carl Fredrik Markus Hökerberg~~

  
Maximilian Efraim Erik Nauri

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 juni 2015

  
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 2014.

### 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 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 Brf Hästkastanjens finansiella ställning per den 31 december 2014 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 2014.

### 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 2 juni 2014

Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

Christofer Odhröff

