

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Hästkastanjen

Org.nr. 769619-2371

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- tilläggsupplysningar	7
- underskrifter	9

Brf Hästkastanjen

Org.nr. 769619-2371

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 (äka bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

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

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Karl Fredrik Karlsson
Ylva Kristina Björn
Anna Sujata Rani Chowdhury
Anna Karin Upmark
Maximilian Efraim Erik Nauri

Suppleanter:

Knut Folke Kustvall Larsson
Peter Sundevall Mänd
Harriet Gunhild Wikström

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 17 juni 2015.

Styrelsen har under året avhållit 8 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 8 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 2015-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 16 339 485 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde 2015 uppgår till 42 800 000 kronor fördelat enligt följande:

Brf Hästkastanjen

Org.nr. 769619-2371

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har en torktumlare bytts ut samt ett torkskåp installerats. I övrigt har inga väsentliga reparationer eller större underhållsarbeten utförts. Nytt för året är att föreningen nu inte har en sittande ordförandepost utan den positionen roterar mellan ledamöterna.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2015-12-31 totalt 44 medlemmar. 2014-12-31 var medlemsantalet 46.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 544 858	1 529 628	1 504 128	1 444 134
Resultat efter finansiella poster	-78 788	-179 354	-246 464	-467 411
Soliditet (%)	73,23	72,81	72,9	72,8
Balansomslutning	62 459 864	62 928 469	63 107 719	63 546 377
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	8528	8712	8715	8820
Genomsnittlig skuldränt (%)	2,73	3,49	3,65	3,60
Årsavgift per kvm	779	779	779	753

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-2 435 505
Årets resultat	-78 788
	<hr/>
	-2 514 293
Förslag till disposition:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	128 400
Balanseras i ny räkning	-2 642 693
	<hr/>
	-2 514 293

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Brf Hästkastanjen

Org.nr. 769619-2371

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 544 858	1 529 628
Övriga rörelseintäkter		<u>77 532</u>	<u>64 656</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 622 390	1 594 284
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-924 566	-848 456
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-342 737</u>	<u>-342 737</u>
Summa rörelsekostnader		-1 267 303	-1 191 193
Rörelseresultat		355 087	403 091
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	51
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-433 885</u>	<u>-582 496</u>
Summa finansiella poster		-433 875	-582 445
Resultat efter finansiella poster		-78 788	-179 354
Resultat före skatt		-78 788	-179 354
Årets resultat		<u>-78 788</u>	<u>-179 354</u>

Brf Hästkastanjen

Org.nr. 769619-2371

BALANSRÄKNING		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	<u>61 868 247</u>	<u>62 210 984</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		61 868 247	62 210 984
Summa anläggningstillgångar		61 868 247	62 210 984
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	<u>86 814</u>	<u>80 856</u>
Summa kortfristiga fordringar		86 814	80 856
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>504 803</u>	<u>636 629</u>
Summa kassa och bank		504 803	636 629
Summa omsättningstillgångar		591 617	717 485
SUMMA TILLGÅNGAR		62 459 864	62 928 469

Brf Hästkastanjen

Org.nr. 769619-2371

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****STÄLLDA SÄKERHETER OCH
ANSVARSFÖRBINDELSER****Ställda säkerheter****Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och avsättningar**

Fastighetsinteckning

Summa ställda säkerheter**Ansvarsförbindelser**

		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		47 575 460	47 575 460
Fond för yttre underhåll		684 000	555 600
Summa bundet eget kapital		<u>48 259 460</u>	<u>48 131 060</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 435 505	-2 127 751
Årets resultat		-78 788	-179 354
Summa fritt eget kapital		<u>-2 514 293</u>	<u>-2 307 105</u>
Summa eget kapital		45 745 167	45 823 955
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		16 339 485	16 692 220
Summa långfristiga skulder		<u>16 339 485</u>	<u>16 692 220</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		114 309	107 372
Skatteskulder		83 641	82 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	177 262	222 404
Summa kortfristiga skulder		<u>375 212</u>	<u>412 294</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 459 864	62 928 469
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		20 000 000	20 000 000
Summa ställda säkerheter		<u>20 000 000</u>	<u>20 000 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Hästkastanjen

Org.nr. 769619-2371

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader, Standardförbättringar

Antal år

100

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Hysesintäkter bostäder	106 272	106 272
	Årsavgifter bostäder	1 423 356	1 423 356
	Hysesintäkter lokaler momsfri	8 000	-0
	Avgift andrahandsuthyrning	7 230	-0
		<hr/> 1 544 858	<hr/> 1 529 628
Not 2	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Elavgifter för belysning	41 672	37 945
	Uppvärmning	363 405	345 127
	Sophantering	39 570	32 769
	Vatten och avlopp	44 085	42 977
	Hissar service	21 573	22 409
	Lokalvård	27 967	34 614
	Snöröjning	0	725
	Rep/underhåll av fastighet	3 850	40 724
	Rep & underh av inventarier	80 876	4 255
	Fastighetsskatt	42 262	41 378
	Fastighetsförsäkringar	38 283	34 559
	Förbrukningsinventarier	4 604	7 472
	Trädgårdskostnader	6 574	2 425
	Kontorsmateriel	150	666
	KabelTV	92 630	86 656
	Datakommunikation	5 997	369
	Inkasso/betalningsföreläggande	0	180
	Revisionsarvoden	17 750	15 000
	Redovisningstjänster	46 026	45 769
	Teknisk förvaltning	29 252	38 812
	Serviceavg branchorgan	4 840	4 840
	Bankkostnader	6 450	7 387
	Övriga externa tjänster	2 405	1 400
	Sotning	3 949	0
	Förbrukningsmaterial	218	0
	Övriga resekostnader	10	0
	Postbefordran	168	0
		<hr/> 924 566	<hr/> 848 458

Brf Hästkastanjen

Org.nr. 769619-2371

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Upplysningar till balansräkningen**

Not 3	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31	
	Ingående anskaffningsvärden	63 890 743	63 890 743	
	Utgående anskaffningsvärden	63 890 743	63 890 743	
	Ingående avskrivningar	-1 679 759	-1 337 022	
	Årets avskrivningar	-342 737	-342 737	
	Utgående avskrivningar	-2 022 496	-1 679 759	
	Redovisat värde	61 868 247	62 210 984	
	<i>Taxeringsvärden</i>			
	Mark	24 600 000	24 600 000	
	Byggnader	18 200 000	18 200 000	
Not 4	Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31	
	Bostadsrätterna	4 840	4 840	
	Bredbandsbolaget Kabel-TV	11 220	11 220	
	Com Hem Kabel-TV	7 906	7 730	
	Trygg Hansa Försäkring	39 602	34 683	
	BoVera ekonomisk förvaltning	3 540	3 543	
	SBAB räntor	17 178	18 840	
	Hissen AB	2 528	0	
		86 814	80 856	
Not 5	Eget kapital	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
	Belopp vid årets ingång	47 575 460	555 600	-2 307 105
	Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
	Avsättning yttre fond		128 400	-128 400
	Årets resultat			-78 788
	Belopp vid årets utgång	47 575 460	684 000	-2 514 293
Not 6	Förfallotider skulder			

Föreningens Låneskulder per 2015-12-31 är 16 339 485 kronor.

Föreningens lån är placerade enligt nedanstående:

Lån 1: 4 886 350 är placerat till en rörlig ränta på 1,43 % 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: 1 086 485 är placerat till en fast ränta på 0,87 % fram till konverteringstidpunkten 2016-09-05.

Lån 4 är placerad hos SBAB med årlig amortering på 5 5792 kronor.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
		7 011	3 622
	Fortum el	53 111	56 512
	Fortum värme	853	841
	Sopor	0	1 865
	Stockholm Vatten	16 500	15 000
	Beräknat revisionsarvode	1 318	19 102
	Upplupna räntekostnader	1 304	1 318
	Upplupna bankkostnader	97 165	124 144
	Förutbetalda årsavgifter o hyror	177 262	222 404

Stockholm den 8 april 2016

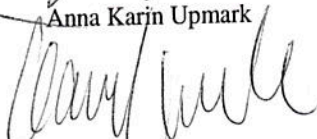

Karl Fredrik Karlsson

Ylva Kristina Björn

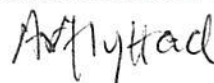



Anna Sujata Rani Chowdhury

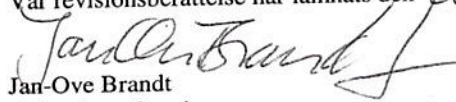
Anna Karin Upmark

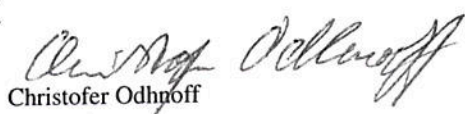


Maximilian Efraim Erik Nauri



Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2016


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor


Christofer Odhnöf

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 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 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, 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 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 Brf Hästkastanjen 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 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 28 april 2016



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Christofer Odhnoff

