

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Hästkastanjen

Org.nr. 769619-2371

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	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 (äkta 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:**

Fredrik Karlsson

Ylva Björn

Anna Chowdhury

Karin Upmark

Anders Olsson

##### **Suppleanter:**

Folke Kustvall Larsson

Peter Sundevall Mänd

Harriet Wikström

Sara Gunnarsson

##### **Sammanträden:**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-22.

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.

##### **Överlåtelse:**

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 4 lägenheter överlåtits.

##### **Fastigheten:**

Föreningen äger tomtmark och byggnad 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 2016-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 16 033 270 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde 2016 uppgår till 50 000 000 kronor fördelat enligt följande:

# Brf Hästkastanjen

Org.nr. 769619-2371

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	17 000 000	33 000 000	50 000 000

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En ny torktumlare inköptes och stamspolning har genomförts i hela huset.

## Medlemsinformation

Föreningen har per 2016-12-31 totalt 45 medlemmar. 2015-12-31 var medlemsantalet 44.

## Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 535 628	1 544 858	1 529 628	1 504 128
Resultat efter finansiella poster	-125 382	-78 788	-179 354	-246 464
Soliditet (%)	73,50	73,23	72,81	72,9
Balansomslutning	62 066 149	62 459 864	62 928 469	63 107 719
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	8 368	8528	8712	8715
Genomsnittlig skuldränt (%)	2,49	2,73	3,49	3,65
Årsavgift per kvm	779	779	779	779

Definitioner av nyckeltal, se noter

## Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	47 575 460	684 000	-2 514 293
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Avsättning till fond för yttre underhåll		128 400	-128 400
Årets resultat			-125 382
Belopp vid årets utgång	47 575 460	812 400	-2 768 075

## Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-2 642 693
Årets resultat	-125 382
	-2 768 075
Förslag till disposition:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	150 000
Balanseras i ny räkning	-2 918 075
	-2 768 075

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med 0,3% av taxeringsvärdet.

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

# Brf Hästkastanjen

Org.nr. 769619-2371

## RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning			
Övriga rörelseintäkter	2	1 535 628	1 544 858
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>76 423</u> 1 612 051	<u>77 532</u> 1 622 390
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader			
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-986 283	-924 566
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-347 291</u> -1 333 574	<u>-342 737</u> -1 267 303
<b>Rörelseresultat</b>		278 477	355 087
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-403 935	-433 885
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-403 859</u>	<u>-433 875</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-125 382	-78 788
<b>Resultat före skatt</b>		-125 382	-78 788
<b>Årets resultat</b>		<u>-125 382</u>	<u>-78 788</u>

**Brf Hästkastanjen**

Org.nr. 769619-2371

**BALANSRÄKNING**

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark			
Inventarier, verktyg och installationer	4	61 525 510	61 868 247
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	5	<u>18 215</u>	<u>0</u>
		61 543 725	61 868 247
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		61 543 725	61 868 247
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	6	<u>88 457</u>	<u>86 814</u>
		88 457	86 814
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank			
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>433 967</u>	<u>504 803</u>
		433 967	504 803
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		522 424	591 617
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>62 066 149</b>	<b>62 459 864</b>

A/C

**Brf Hästkastanjen**

Org.nr. 769619-2371

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		47 575 460	47 575 460
Fond för yttre underhåll		812 400	684 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>48 387 860</u>	<u>48 259 460</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 642 693	-2 435 505
Årets resultat		-125 382	-78 788
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-2 768 075</u>	<u>-2 514 293</u>
<b>Summa eget kapital</b>		45 619 785	45 745 167
<b>Långfristiga skulder</b>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		16 033 270	16 339 485
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>16 033 270</u>	<u>16 339 485</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		177 999	114 309
Skatteskulder		43 046	83 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	192 049	177 262
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>413 094</u>	<u>375 212</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>62 066 149</b>	<b>62 459 864</b>

# Brf Hästkastanjen

Org.nr. 769619-2371

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

#### Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader, Standardförbättringar	100
Inventarier	5

## Noter till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Hysesintäkter bostäder	106 272	106 272
Hysesintäkter lokaler momsfri	6 000	8 000
Årsavgifter bostäder	1 423 356	1 423 356
Avgift andrahandsuthyrning	0	7 230
	<hr/> 1 535 628	<hr/> 1 544 858

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Elavgifter för belysning	39 921	41 672
Uppvärmning	396 682	363 405
Sotning	0	3 949
Sophantering	37 309	39 570
Vatten och avlopp	49 207	44 085
Hissar service	13 623	21 573
Lokalvård	28 084	27 968
Rep/underhåll av fastighet	96 586	3 850
Rep & underh av inventarier	2 250	80 876
Fastighetsskatt	43 112	42 262
Fastighetsförsäkringar	43 573	38 283
Förbrukningsinventarier	9 207	4 604
Trädgårdskostnader	4 980	6 574
Förbrukningsmaterial	20	218
Övriga resekostnader	50	10
Kontorsmateriel	0	150
KabelTV	31 624	92 630
Datakommunikation	67 708	5 997
Självrisker	8 900	0
Revisionsarvoden	16 750	17 750
Redovisningstjänster	45 626	46 026
ADB-tjänster	5 338	0
Teknisk förvaltning	31 500	29 251
Serviceavg branchorgan	4 840	4 840
Bankkostnader	6 624	6 450
Övriga externa tjänster	2 769	2 405
Postbefordran	0	168
	<hr/> 986 283	<hr/> 924 566

**NOTER****Noter till balansräkningen**

<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	63 890 743	63 890 743
	Utgående anskaffningsvärden	63 890 743	63 890 743
	Ingående avskrivningar	-2 022 496	-1 679 759
	Årets avskrivningar	-342 737	-342 737
	Utgående avskrivningar	-2 365 233	-2 022 496
	Redovisat värde	61 525 510	61 868 247
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	33 000 000	24 600 000
	Byggnader	17 000 000	18 200 000
<b>Not 5</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Inköp	22 769	0
	Utgående anskaffningsvärden	22 769	0
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-4 554	0
	Utgående avskrivningar	-4 554	0
	Redovisat värde	18 215	0
<b>Not 6</b>	<b>Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Bostadsrätterna medlemskap	4 840	4 840
	Com Hem Kabel-TV	8 084	7 906
	Bredbandsbolaget Datakommunikation	11 220	11 220
	Trygg Hansa	43 678	39 602
	BoVera Konsult ekonomisk förvaltning	3 581	3 540
	SBAB räntor	17 054	17 178
	Hissen AB	0	2 528
		88 457	86 814

**Not 7 Långfristiga skulder**

Föreningens låneskulder per 2016-12-31 uppgår till 16 033 270 kronor.

Föreningens lån är placerade enligt nedan:

Lån 1: 4 886 350 är placerat till en ränta av Stibor 3 mån+0,9% 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. Lånet är placerat 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. Lånet är placerat hos SBAB.

Lån 4: 780 270 är placerat till en fast ränta på 1,10% fram till konverteringstidpunkten 2017-09-05.

Lånet är placerat hos SBAB med årlig amortering på 6 731 kronor.



# Brf Hästkastanjen

Org.nr. 769619-2371

## NOTER

Not 8	Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Fortum el	4 236	7 011
	Fortum värme	58 450	53 111
	Sopor	0	853
	Beräknat revisionsarvode	17 000	16 500
	Bankkostnader	1 312	1 304
	Upplupen ränta	918	1 318
	Förutbetalda årsavgifter o hyror	88 457	97 165
		<hr/> 170 373	<hr/> 177 262

## Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
	Summa ställda säkerheter	<hr/> 20 000 000	<hr/> 20 000 000

## Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm 5 maj 2017

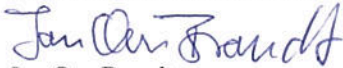
  
Fredrik Karlsson

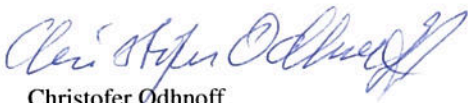
  
Karin Upmark

  
Ylva Björn

  
Anders Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2017

  
Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

  
Christofer Odhnoff

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hästkastanjen för år 2016.

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 2016 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hästkastanjen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 8 maj 2017



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



Christofer Odhnoff  
Förtroendevald revisor