

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Hotellparken

Org.nr. 769631-5352

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	11
- underskrifter	

Uta

Brf Hotellparken

Org.nr. 769631-5352

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2018.

Fastighet

Hornafjord 2, Stockholms kommun

Borgarfjordsgatan 5

161 40 KISTA

Tomtens areal: 1 267 kvm

Bostadsarea: 2 134 kvm

Föreningen består av ett bostadshus i 6 våningar med 44 bostadslägenheter varav. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

27 st 1 RoK, 16 st 2 RoK, 1 st 3 RoK

Huset ligger ovanpå ett garage med 30 bilparkeringsplatser.

Fastighetens taxeringsvärde 2018:

Byggnadsvärde: 25 879 000

Markvärde: 17 850 000

Summa: 43 729 000

Värdeår: 1990

Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.(1999:1229)

Föreningens säte: Stockholms kommun

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan årsstämman 2018-05-03:

Bo Jacobsson	ordförande
Anna Wiklund	ledamot
Alexandra Zaleski	ledamot
Olga Smirnoff	ledamot
Hana Ilkhechoie	ledamot

Santhan Thangarasa	suppleant
Dimitri Semjasjtjenkov	suppleant
Gustav Forsblad	suppleant
Erik Hellström	suppleant

Brf Hotellparken

Org.nr. 769631-5352

Valberedning

Valberedning har ej utsetts av stämma.

Föreningen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisionsbolag KPMG AB

Huvudansvarig revisor Anette Envall Svahn

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsfrågor

Under året har gemensamhetsanläggning för garage,nockplåt och avvattning, undercentral samt gemensamma ledningar bildats. Förrättningen har bekostas av säljaren till tomträten Hornafjord 2 dvs ägaren till Hornafjord 3.

Beslut har fattats om höjning av årsavgiften med 2 % fr o m 2019-01-01.

Reparationer

Hissen har blivit reparerad

Bytt leverantör av fastighetsskötsel och städ.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	45
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	49

Brf Hotellparken

Org.nr. 769631-5352

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 023 548	1 946 087	637 703
Resultat efter finansiella poster	-653 744	-626 406	-79 752
Soliditet (%)	74,96	74,98	73,85
Operativt resultat	346 256	373 594	229 948

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Reparations fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	59 935 600	33 538 900	409 594	-489 346	-626 406
Vinstdisposition	0	0	0	-626 406	626 406
Avsättning yttre fond	0	0	346 255	-346 255	0
Årets resultat					-653 744
Belopp vid årets utgång	59 935 600	33 538 900	755 849	-1 462 007	-653 744

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 115 752
Årets resultat	-653 744
Avsättning yttre fond	-346 255
	<hr/>
	-2 115 750

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-2 115 750
	<hr/>
	-2 115 750

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

Handwritten mark

Brf Hotellparken

Org.nr. 769631-5352

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 023 548	1 946 087
Övriga rörelseintäkter		600	0
Summa rörelseintäkter		<u>2 024 148</u>	<u>1 946 087</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 230 648	-1 201 372
Personalkostnader	4	-47 311	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 000 000	-1 000 000
Summa rörelsekostnader		<u>-2 277 959</u>	<u>-2 201 372</u>
Rörelseresultat		-253 811	-255 285
Finansiella poster	5		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	928
Räntekostnader och liknande resultatposter		-399 933	-372 049
Summa finansiella poster		<u>-399 933</u>	<u>-371 121</u>
Resultat efter finansiella poster		-653 744	-626 406
Resultat före skatt		-653 744	-626 406
Årets resultat		-653 744	-626 406

Brf Hotellparken

Org.nr. 769631-5352

BALANSRÄKNING		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	122 064 800	123 064 800
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>122 064 800</u>	<u>123 064 800</u>
Summa anläggningstillgångar		122 064 800	123 064 800
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 776	0
Övriga fordringar		19 750	19 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 827	42 045
Summa kortfristiga fordringar		<u>72 353</u>	<u>61 795</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		743 899	586 819
Summa kassa och bank		<u>743 899</u>	<u>586 819</u>
Summa omsättningstillgångar		816 252	648 614
SUMMA TILLGÅNGAR		122 881 052	123 713 414

Brf Hotellparken

Org.nr. 769631-5352

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	59 935 600	59 935 600
Upplåtelseavgifter	33 538 900	33 538 900
Fond för yttre underhåll	755 849	409 594
Summa bundet eget kapital	94 230 349	93 884 094
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 462 006	-489 346
Årets resultat	-653 744	-626 406
Summa fritt eget kapital	-2 115 750	-1 115 752
Summa eget kapital	92 114 599	92 768 342
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 29 992 500	30 302 500
Summa långfristiga skulder	29 992 500	30 302 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 310 000	310 000
Leverantörsskulder	64 000	3 481
Skatteskulder	178 433	95 505
Övriga skulder	10 316	2 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	211 204	230 781
Summa kortfristiga skulder	773 953	642 572
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	122 881 052	123 713 414

Brf Hotellparken

Org.nr. 769631-5352

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100

Noter till resultaträkningen

	2018	2017
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter Brf	1 634 448	1 596 860
Garage och p-platser	359 537	349 228
Öresutjämning	-1	-1
Avgifter andrahandsuthyrning	29 564	0
	<u>2 023 548</u>	<u>1 946 087</u>

Brf Hotellparken

Org.nr. 769631-5352

Not 3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Fastighetsskötsel och städning	61 845	65 881
Fastighetsskötsel övrigt underhåll	40 261	59 345
Serviceavtal	6 432	6 597
Serviceavtal Hiss	2 850	5 698
El	246 791	262 575
Uppvärmning	305 717	246 252
Vatten & avlopp	66 591	35 556
Sophämtning	59 189	61 916
Fastighetsförsäkring	30 415	26 532
Kabel-TV, bredband	119 890	122 532
Övriga kostnader	9 094	2 075
Service tvättstuga	0	45 450
Hiss Reparation	87 104	65 717
Förbrukningsinventarier	7 700	0
Fastighetsskatt	24 100	46 850
Kommunalavgift, fastighetsavgift	58 828	48 655
Administrationskostnader	3 152	519
Förbrukningsmaterial	0	625
Revisionsarvoden	26 466	25 000
Förvaltningsarvode	68 935	68 764
Bankkostnader	5 288	4 833
	<u>1 230 648</u>	<u>1 201 372</u>

Not 4 Personal	2018	2017
Löner och ersättningar	36 000	0
Sociala kostnader	11 311	0
Summa	<u>47 311</u>	<u>0</u>

Not 5 Finansiella poster	2018	2017
Ränteintäkter (gruppkonto)	0	-928
Räntekostnader	399 933	372 049
	<u>399 933</u>	<u>371 121</u>

Brf Hotellparken

Org.nr. 769631-5352

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader		
Omrubricering Byggnad	100 013 500	100 013 500
Summa byggnad	<u>100 013 500</u>	<u>100 013 500</u>
Avskrivning Byggnad		
Akkumulerad avskrivning	-1 309 700	-309 700
Årets avskrivning	-1 000 000	-1 000 000
Utgående avskrivning	<u>-2 309 700</u>	<u>-1 309 700</u>
Mark		
Mark	24 361 000	24 361 000
Summa mark	<u>24 361 000</u>	<u>24 361 000</u>
Redovisat värde	122 064 800	123 064 800

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare		Lånenr	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Danske Bank	1379	01-79175	1,050%	2019-09-30	10 263 750	105 000
Danske Bank	1379	01-79183	1,650%	2021-09-30	9 775 000	100 000
Danske Bank	1379	01-90373	1,260%	2020-10-31	10 263 750	105 000
					<u>30 302 500</u>	<u>310 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						29 992 500
Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen uppgår till 0 kr. Lånen som förfaller under de kommande 5 åren kan omförhandlas till nya lån vid förfallodagen						28 752 500

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000
Definition av nyckeltal		

Not 9

Soliditet = Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Operativt resultat = Årets resultat exklusive avskrivningar

Underskrifter

Stockholm

2019-05-06



Bo Jacobsson



Hana Ilkhechoie



Olga Smirnoff



Anna Wiklund Björg



Alexandra Zaleski

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 maj 2019

KPMG AB



Anette Envall Svahn
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hotellparken, org. nr 769631-5352

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hotellparken för år 2018.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 misstag.

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 för-
mågan 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Hotellparken för år 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 betryggande 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Stockholm den 17 maj 2019

KPMG AB



Anette Envall Svahn

Auktoriserad revisor