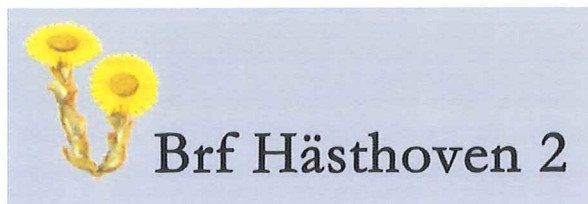


Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Hästhoven 2
769616-7621



Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-15
Underskrifter	16

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'ms', 'ok', and other illegible marks.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hästhoven 2, 769616-7621 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

Allmänt om verksamheten

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behöver upptas. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Funktion</i>	<i>Utsedd av</i>
Ted Hergren	Ordförande	Stämman
Lennart Svanborg	Vice ordförande	Stämman
Jessica Neuman	Kassör	Stämman
Jeanette Johansson	Ledamot	Stämman
Ola Olsson	Ledamot	Stämman
Annmarie Schulz	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Tommy Wik	Suppleant	Stämman
Markus Ånöstam	Suppleant	Stämman

Valberedning

Igor Borg	Stämman
Caroline Olsson	Stämman

Ledamot Fredrik Hagnelöv har avgått under räkenskapsåret.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda styrelsemöten, en ordinarie stämma samt en extra stämma. Information har skickats ut löpande till medlemmar och hyresgäster.

Firmatecknare

Föreningen har tecknats förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisor

Revisor är Per Gustafsson, KPMG AB.

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2018-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Värdeår	Säte
Hästhoven 2	2013	1965	Sundbybergs kommun

Försäkring

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätterna. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägg bekostas av föreningen.

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 862 kvm varav 9 824 kvm är lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 100 bostadslägenheter med bostadsrätt och 28 med hyresrätt.

Under året har 1 upplåtelse skett samt 12 överlåtelser.

Vidare upplåter föreningen 3 lokaler och 92 parkeringsplatser. Föreningen tillhandahåller

13 parkeringsplatser för besöksparkering.

Till parkeringsplatserna finns en kölista som administreras av styrelsen.

Lägenhetsfördelning

Storlek	Antal
2 rum och kök	62
3 rum och kök	34
4 rum och kök	32

Utfört underhåll

	År
Belysning	2016
Styrelserum	2018

Föreningen har under räkenskapsåret haft reparationer för 192 513 kr.

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Förvaltningsavtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

Restate Bjurfors Isaksson Partners AB

Övriga avtal

Städning

Markskötsel

Snöröjning

Bredband

Bredband

Kabel-TV

Ei

Vatten

Värme

Sophämtning

Leverantör

DaCor Tjänster AB

Jensen Drift & Underhåll AB

Jensen Drift & Underhåll AB

Sundbybergs Bredband AB

Ownit Broadband AB

Comhem AB

Vattenfall/Boo Energi

Sundbyberg Avfall och Vatten AB

Norrenergi AB

Fastighets AB Förvaltaren

Påbörjades/Avslutades

2018-04-30

2018-05-01

AA Mus
06
M
all

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Flytt av 4 stycken föreningslån till SBAB

Styrelsen flyttade 4 stycken föreningslån från Länsförsäkringar till SBAB. Dessa 4 lån hade inte längre någon bindningstid. Föreningen har fortfarande 1 lån kvar hos Länsförsäkringar som vi kommer att flytta 2020-03-30. Uppskattad besparing är minst 500.000:- per år i sänkt ränta.

Byte av försäkringsbolag

Styrelsen valde att byta till Bostadsrätternas fastighetsförsäkring som förmedlas genom Söderberg & Partners. Den nya försäkringen är förmånligare och till en lägre årspremie.

Gruppanslutning av bredband

Föreningen kopplade den 9 maj ifrån sig från Sundbybergs Stadsnät och anslöt sig istället till en gruppanslutning med Ownit Bredband. Tidigare behövde boende själva teckna avtal med internetoperatörer utöver den avgift som föreningen betalade till Sundbybergs Stadsnät. I och med det nya gruppavtalet så ingår numera en internetuppkoppling på 700-1000 mbit i avgiften. Detta till en kostnad på 40:- mer än vad vi betalade Sundbybergs Stadsnät per lägenhet och månad.

Uppsägning och omförhandling av avtal med Com Hem

Föreningen sa upp sitt gruppavtal med Com Hem och styrelsen genomförde en enkätundersökning för att utreda vilken tv-lösning som föreningens medlemmar önskade. Resultatet visade att en knapp minoritet önskade att behålla nuvarande lösning med analogt basutbud och möjlighet att teckna egna avtal för fler kanaler. Com Hem presenterade ett nytt förmånligt avtal med en lägre årskostnad samt kortare avtalstid som styrelsen valde att teckna.

Undertak i styrelserummet

När styrelsen håller öppet hus för medlemmarna i styrelserummet så har det vid välbesökta tillfällen blivit en hög ljudnivå och det har varit svårt att hålla en dialog. Därför har det under året monterats undertak för att dämpa ljudet samt monterats ny modern LED-belysning.

Nya stadgar

Styrelsen påbörjade under föregående år ett arbete med att uppdatera föreningens stadgar. De tidigare stadgarna togs fram 2007 när föreningen bildades och originalhandlingar till stadgarna saknades. I och med förändringarna i bostadsrättslagen så behövde föreningen uppdatera sina stadgar och styrelsen tog då beslut att modernisera föreningens stadgar. Styrelsen höll en extrastämma 180221 där det första beslutet om att ändra stadgarna togs, det andra beslutet togs på den ordinarie stämman 180531. De nya stadgarna registrerades av Bolagsverket 180918.

Städdag 8 maj

Föreningen höll en städdag den 8 maj. Styrelsen bjöd på korvgrillning och städdagen var välbesökt med över 50 närvarande medlemmar. Till skillnad mot föregående år så hölls städdagen en vardagseftermiddag istället för som tidigare på en helg då många reser iväg.

Höjning av avgiften

Styrelsen höjde avgiften med 40:- i månaden från och med maj då vårt nya gruppavtal på internet trädde i kraft. Styrelsen beslutade även att höja avgiften med 4 % från och med 190101 för att komma i fas med de rekommendationer som banker gett oss vid förhandling om föreningens lån.

Sensommarfest 1 september

Efter den lyckade städdagen så anordnade styrelsen en sensommarfest med grillning för föreningens boende. Ca 70 av föreningens boende anmälde sig till festen, av dessa dök ungefär 50 stycken upp.

Byte av ekonomisk förvaltare till Rådrum

Föreningens tidigare ekonomiska förvaltare Restate sade upp avtalet med föreningen för omförhandling. Styrelsen valde då att ta in offerter från andra ekonomiska förvaltare för att jämföra anbudet och vilken tjänst som levererades. Styrelsen valde efter att vi tagit in 4 offerter att tacka nej till Restates förslag och istället teckna ett nytt avtal med Rådrum. Det nya avtalet med Rådrum började gälla 190101 och ger både styrelsen och dess medlemmar en modern ekonomisk förvaltare.

AMS och
19
2019

Avgift för andrahandsuthyrning

Styrelsen beslutade att ta ut den avgift för andrahandsuthyrning som föreningen har rätt till i dess nya stadgar. Från och med 190101 tar föreningen ut en avgift på 10% av ett PBB per år.

Stambyte

Under hela året har föreningens stambyte pågått. Det beräknas vara slutfört i september 2019. Stambytet har fortskridit enligt tidplan och inför starten av stambytet i respektive hus har ett informationsmöte med de boende i det huset hållits.

Årets resultat

Föreningens resultat för året visar ett underskott på 923 097 kr, exkl avskrivningar visar resultatet ett överskott på 1 192 448 kr.

ms
ola
P
=

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

Nyckeltal

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning, avgift/kvm bostadsrättsyta	589	564	558
Nettoomsättning, hyra/kvm bostadsyta	1 091	964	1 030
Nettoomsättning, hyra/kvm lokalyta	1 827	1 939	1 609
Balansomslutning	245 406 314	244 620 851	247 872 005
Resultat efter finansiella poster:	-923 097	-1 363 359	-2 243 368
Soliditet%	60	60	59
Driftskostnad - elkostnad/kvm totalyta	28	20	22
Driftskostnad - värmekostnad/kvm totalyta	122	121	124
Driftskostnad - vattenkostnad/kvm totalyta	29	23	31
Lån/m2 bostadsrättsyta	10 766	10 874	11 527
Bostadsrättsyta kvm	7 739	7 662	7 593
Definitioner: se not 22			

Eget kapital

	Disposition av föregående års resultat			
	Belopp vid årets ingång	enligt stämmans beslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	133 446 150		1 330 175	134 776 325
Upplåtelse avgifter	20 696 014		1 274 695	21 970 709
Fond för yttre underhåll	300 654	306 708		607 362
S:a bundet eget kapital	154 442 818	306 708	2 604 870	157 354 396
Balanserat resultat	-6 743 760	-1 670 067		-8 413 827
Årets resultat	-1 363 359		440 262	-923 097
S:a ansamlad förlust	-8 107 119	-1 670 067	440 262	-9 336 924
S:a eget kapital	146 335 699	-1 363 359	3 045 132	148 017 472

Förslag till behandling av föreningens förlust

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-8 413 827
årets resultat	-923 097
Totalt	-9 336 924
överförs i ny räkning	
avsättning till yttre fond	306 708
balanseras i ny räkning	-9 643 632
Summa	-9 336 924

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

ms
ou
[Handwritten signatures]

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	2	7 139 684	6 743 929
Övriga rörelseintäkter		57 507	47 026
		<u>7 197 191</u>	<u>6 790 955</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-584 205	-483 931
Reparationer	4	-192 513	-207 878
Underhållskostnader	5	-39 114	-
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-2 392 254	-1 915 790
Övriga driftskostnader	7	-409 384	-350 164
Fastighetsskatt		-173 496	-170 680
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-401 750	-410 297
Personalkostnader	9	-189 618	-201 673
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-2 115 545	-2 115 545
Rörelseresultat		<u>699 312</u>	<u>934 997</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	14 841	21 255
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 637 250	-2 319 611
Resultat efter finansiella poster		<u>-923 097</u>	<u>-1 363 359</u>
Resultat före skatt		<u>-923 097</u>	<u>-1 363 359</u>
Årets resultat		<u>-923 097</u>	<u>-1 363 359</u>

ms
89
ola
M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	199 537 829	201 653 374
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	26 984 010	4 169 799
		<u>226 521 839</u>	<u>205 823 173</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>226 521 839</u>	<u>205 823 173</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		975	-
Övriga fordringar	14	7 623	-31 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	99 774	92 835
		<u>108 372</u>	<u>61 163</u>
Kassa och bank	16	18 776 103	38 736 515
Summa omsättningstillgångar		<u>18 884 475</u>	<u>38 797 678</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>245 406 314</u>	<u>244 620 851</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ms", "ok", and other illegible marks.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		134 776 325	133 446 150
Upplåtelseavgifter		21 970 709	20 696 014
Fond för yttre underhåll		607 362	300 654
		<u>157 354 396</u>	<u>154 442 818</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-8 413 827	-6 743 760
Årets resultat		-923 097	-1 363 359
		<u>-9 336 924</u>	<u>-8 107 119</u>
Summa eget kapital		<u>148 017 472</u>	<u>146 335 699</u>
<i>Avsättningar</i>			
Renoveringsfond vid förvärv		13 130 000	13 130 000
		<u>13 130 000</u>	<u>13 130 000</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17,18	83 316 850	83 316 850
		<u>83 316 850</u>	<u>83 316 850</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		359 551	972 049
Skatteskulder		16 344	15 448
Övriga kortfristiga skulder	19	56 365	4 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	509 732	846 454
		<u>941 992</u>	<u>1 838 302</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>245 406 314</u>	<u>244 620 851</u>

Ans
ok
[Handwritten signatures]

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stammar	50
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Hissar	20
Övrig stomme	200

Ans
OCU
MKT

Utöver ovan tillkommer dessa komponenter vilka är investeringar föreningen gjort

Låssystem	10
Värmeanläggning	20

Fonder

Till fonden för yttre underhåll skall föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. Om föreningen inte upprättat en underhållsplan skall föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Not 2 Rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	4 555 215	4 323 252
Hyror bostäder	2 274 348	2 085 163
Hyror lokaler ej momspliktig	69 427	64 001
Hyror parkeringsplatser momspliktig	10 520	10 320
Hyror parkeringsplatser ej momspliktig	409 853	355 360
Hysesbortfall bostäder	-167 132	-54 897
Hysesbortfall parkeringsplatser	-60 547	-63 971
Intäkter bredband	8 084	-
Debiterad indrivning	3 060	1 620
Debiterad överlåtelseavgift	13 581	8 924
Debiterad pantsättningsavgift	17 906	10 697
Debiterad fastighetsskatt	154	154
Övriga fakturerade kostnader	975	-
Övriga sidointäkter	4 400	3 300
Öresutjämning	-159	7
Övriga intäkter - parkeringsautomat	57 506	47 025
	7 197 191	6 790 955

AMS oca
OB
X

Not 3 Fastighetsskötsel

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel enligt avtal	101 830	33 524
Fastighetsskötsel gård enligt avtal	134 250	134 250
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	15 498	15 167
Städning enligt avtal	75 994	109 645
Städning enligt beställning	3 480	4 860
Mattor	5 571	9 369
Besiktningkostnader	19 865	7 868
Hissbesiktning	7 775	5 376
Snöröjning	122 220	90 980
Serviceavtal hiss	63 191	60 761
Serviceavtal lås	3 831	10 255
Serviceavtal ventilation	30 700	-
Serviceavtal digitalt arkiv	-	1 876
	584 205	483 931

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hyreslägenheter	27 366	29 840
Bostadsrättslägenheter	3 528	2 968
Gemensamma utrymmen	5 511	-
Portar	7 528	181
Lås	7 673	29 118
Trapphus	-	2 643
Tvättstuga	34 480	21 358
Sopanläggning	1 950	-
Källare	-	4 545
VVS	7 668	54 105
Värmeanläggning	14 875	10 369
Ventilation	1 460	3 648
Elinstallationer	1 527	2 301
Hiss	42 684	25 444
Fasad	-	3 648
Markytor, gård	5 272	-
P-platser	1 725	6 293
Vattenskada	29 266	11 417
	192 513	207 878

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Underhåll hyreslägenheter	8 379	-
Underhåll lokaler	16 500	-
VVS	7 506	-
Hiss	6 729	-
	39 114	-

Ans
99
OCA
→

Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Elkostnader	280 685	197 007
Värmekostnader	1 199 798	1 195 615
Vattenkostnader	282 191	231 623
Sophämtning *)	626 911	291 545
Grovsopor	2 669	-
	2 392 254	1 915 790

*) Sophämtning avser 2017 och 2018.

Not 7 Övriga driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Vidarefakturering boende	975	-
Fastighetsförsäkring	120 040	163 096
Ersättningar till hyresgäster och br-havare	22 280	-
Kabel-TV	83 908	82 597
Bredband/telefoni/fiber	182 181	104 471
	409 384	350 164

Not 8 Övriga förvaltningskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier	1 903	2 994
Förbrukningsmaterial	17 314	9 005
Kreditupplysningar	1 650	1 400
Påminnelser/krav	1 980	1 621
Överlåtelseavgifter	9 953	9 203
Pantsättningsavgifter	15 321	8 906
P-platsbyten	3 894	3 125
Kontorsmaterial	7 925	10 220
Telefon	4 792	2 316
Datakommunikation	9 969	11 387
Porto	663	415
Avgifter för juridiska åtgärder	6 489	-
Konstaterade hyresförluster	20 146	-
Revisionsarvode	23 375	20 188
Års-, föreningsstämma	6 532	10 750
Medlems- och styrelsemöten	20 515	2 940
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	107 932	108 170
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	18 823	22 714
Teknisk förvaltning enligt avtal	-	129 917
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	13 113
Juridiska kostnader	92 809	27 657
Konsultarvoden	-	3 750
Övriga externa tjänster	8 498	-
Bankkostnader	11 148	4 911
Tidningar, tidskrifter, facklitteratur	-	318
Föreningsavgifter	7 970	3 892
Övriga externa kostnader,	2 149	1 385
	401 750	410 297

Ans

Not 9 Personalkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvode	145 000	155 833
Sociala avgifter	44 618	45 840
	189 618	201 673

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnad	2 115 545	2 115 545
	2 115 545	2 115 545

Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter	7 246	20 988
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	614	263
Intäktsränta skattekontot	-	4
Övrigt	6 981	-
	14 841	21 255

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	1 633 599	2 318 460
Räntekostnader, kortfristiga skulder	2 990	21
Kostnadsränta skattekontot	661	1 130
	1 637 250	2 319 611

Not 13 Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början		
Byggnader	149 568 512	145 909 393
Värmeanläggning	484 713	484 713
Låssystem	508 801	508 801
Mark	63 928 531	63 928 531
-Nyanskaffningar		
Pågående om- och tillbyggnad	22 814 212	3 659 120
Vid årets slut	237 304 769	214 490 558
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-8 667 385	-6 551 840
-Årets avskrivning	-2 115 545	-2 115 545
Vid årets slut	-10 782 930	-8 667 385
Redovisat värde vid årets slut	226 521 839	205 823 173
Taxeringsvärde byggnad	63 177 000	63 177 000
Taxeringsvärde mark	39 059 000	39 059 000
	102 236 000	102 236 000

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 14 Kortfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning för skatter och avgifter	7 623	-32 042
Andra kortfristiga fordringar	-	370
	7 623	-31 672

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	78 374	93 335
Upplupna ränteintäkter	21 400	-500
	99 774	92 835

Not 16 Kassa och bank

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Länsförsäkringar	3 762 893	12 283 023
Länsförsäkringar	50	16 128 042
Länsförsäkringar	-	10 319 630
Länsförsäkringar	9 420	5 820
SBAB	15 003 740	-
	18 776 103	38 736 515

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	2018-12-31	2017-12-31
Länsförsäkringar	3,90%	2020-03-30	19 000 000	19 000 000
SBAB	1,09%	2020-04-06	19 000 000	19 000 000
SBAB	1,32%	2021-04-06	19 000 000	19 000 000
SBAB	0,86%	2019-03-29	19 000 000	19 000 000
SBAB	0,83%	2019-03-01	7 316 850	7 316 850
Föreningens lån är amorteringsfria.			83 316 850	83 316 850

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2018	2017
Fastighetsinteckningar	92 316 850	92 316 850
Eventalförpliktelser	Inga	Inga
	92 316 850	92 316 850

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Redovisningskonto moms	3 983	4 351
Personalskatt	27 125	-
Sociala avgifter	25 257	-
	56 365	4 351

Ans
OK
OK
OK

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga kortfristiga skulder	-	2 145
Upplupna arvoden	-	84 583
Upplupna sociala avgifter	-	23 454
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	-268 135	531 322
Restbelopp hyror- och avgifter	-	-3
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader	752 867	179 953
	509 732	846 454

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen byter förvaltare 2019-01-01. Ny förvaltare är Rådrum.

Not 22 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Intäkter från avgifter och hyror
Balansomslutning:	Balansomslutning är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital
Resultat efter finansiella poster	Resultatet efter finansiella poster tar hänsyn till resultatet från finansiella poster, exempelvis resultatet från andelar i koncern- och intressebolag, resultat från värdepapper och fordringar som faller inom typen anläggningstillgångar samt räntekostnader och ränteintäkter
Soliditet	Hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital
Driftskostnader/m2	Föreningens direkta kostnader förutom underhåll och fastighetsskatt i förhållande till den totala bostadytan
Lån/m2	Föreningens långfristiga skulder i förhållande till den totala bostadsrättsytan

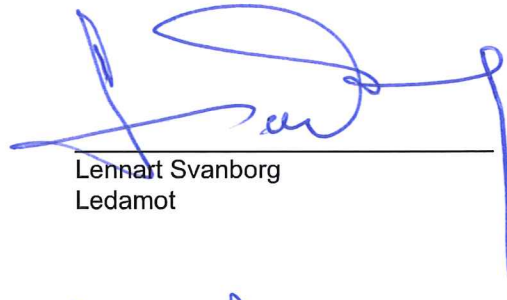
AMS
9/8
OK
10

Underskrifter

Stockholm den 2019 - 04 - 29



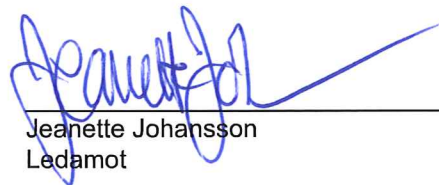
Ted Høvingren
Ordförande



Lennart Svanborg
Ledamot



Jessica Neuman
Ledamot



Jeanette Johansson
Ledamot

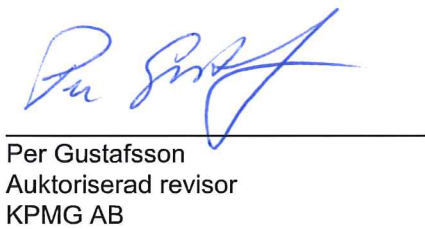


Ola Olsson
Ledamot



Annmarie Schulz
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019 - 05 - 08



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hästhoven 2, org. nr 769616-7621

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hästhoven 2 avseende räkenskapsåret 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 resultatet för räkenskapsåret. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är i enlighet med god revisorssed i Sverige oberoende i förhållande till föreningen och har i övrigt levt upp till vårt yrkesetiska ansvar enligt gällande krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och för att den ger en rättvisande bild i enlighet med årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som bedöms vara nödvändig för att kunna upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentligen missvisande uppgifter vare sig till följd av oegentligheter, misstag eller fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedöm-

ningen av föreningens förmåga att fortsätta med sin verksamhet. Den upplyser vid behov om förhållanden som negativt kan påverka förmågan att fortsätta med verksamheten och att utgå från antagande om fortsatt drift. Antagande om fortsatt drift görs dock inte om styrelsen avser att föreslå likvidation av föreningen, att verksamheten ska upphöra eller inte har något realistiskt alternativ till att göra endera av detta.

Revisorns ansvar

Syftet med revisionen är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentligen missvisande uppgifter till följd av oegentligheter, misstag eller fel samt att avge en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men utgör ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltså skulle upptäcka en missvisande uppgift i årsredovisningen. Missvisande uppgifter i årsredovisningen kan uppkomma till följd av oegentligheter, misstag eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar på grundval av årsredovisningen.

Vid utförande av revision i enlighet med ISA använder vi professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Därutöver

- identifierar och bedömer vi riskerna för uppkomst av väsentligen missvisande uppgifter i årsredovisningen, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker samt inhämtar revisionsbevis som är ändamålsenliga och tillräckliga för att utgöra grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en missvisande uppgift som uppkommit till följd av oegentligheter är högre än om orsaken är misstag eller fel då oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skapar vi oss förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision. Syftet är att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna. Syftet är inte att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen i sig.

- utvärderar vi lämpligheten av de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- tar vi ställning till lämpligheten av att styrelsen utgår från antagande om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi tar även ställning till om det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta med sin verksamhet. Finns sådana osäkerhetsfaktorer ska vi i revisionsberättelsen rikta uppmärksamhet mot de upplysningar i årsredovisningen som avser dessa faktorer. Om sådana upplysningar är otillräckliga ska vi modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra ställningstaganden baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till avgivande av revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden komma att medföra att en förening likväl inte längre skulle kunna fortsätta med sin verksamhet.
- 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 ska informera styrelsen bland annat om revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för genomförandet. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport i övrigt enligt lag

Uttalanden

Utöver revision av årsredovisningen har vi utfört revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Hästhoven 2 under räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till behandling av föreningens förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen i enlighet med god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är i enlighet med god revisorsd i Sverige oberoende i förhållande till föreningen och har i övrigt levt upp till vårt yrkesetiska ansvar enligt gällande krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till behandling av föreningens förlust.

Styrelsen ansvarar vidare 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

Syftet med revisionen av förvaltningen 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 gentemot föreningen eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

leda ersättningsskyldighet gentemot föreningen eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Vid utförande av revision i enlighet med god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Granskningen av förvaltningen och förslaget till behandling av föreningens 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 överträdelser 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 behandling av föreningens förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Syftet med revisionen av förslaget till behandling av föreningens förlust är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men utgör ingen garanti för att en revision som utförs i enlighet med god revisionsd i Sverige alltid skulle upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föran-

Stockholm den 8 maj 2019

KPMG AB



Per Gustafsson

Auktoriserad revisor