

Årsredovisning för

Brf Hästhoven 2

769616-7621



Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10-11
Noter	12-17
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hästhoven 2, 769616-7621 får härmed avge årsredovisning för 2015.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av
Ola Olsson	Ordförande	Stämman
Aaron Timsträhle	Vice ordförande	Stämman
Louise Almlöf	Sekreterare	Stämman
Peter Wargård	Ledamot	Stämman
Stephan Forsgren	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleant

Bo Tegnér
Emil Envall

Ordinarie revisorer	Funktion	Utsedd av
Per Gustafsson, KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Funktion	Utsedd av
Alexander Rönnberg Anne Reimert	Sammanställande	Stämman Stämman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Förening innehar med äganderätt fastigheten Hästhoven 2 i Sundbybergs kommun med uppförda 4 stycken byggnader i 8 våningar med 32 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1965. Fastighetens adresser är Örsvängen 9 - 15. Föreningen tillträdde fastigheterna den 6 mars 2013.

Lägenhetsfördelning:

Antal rum	2 RoK	2,5 RoK	3 RoK	4 RoK
Antal lägenheter	32	32	32	32

Lokaler och parkeringsplatser:

Typ	Lokaler	Parkeringsplatser
Antal	3	88

Föreningens lokaler

Föreningen har tre lokaler. Två av dessa är uthyrda, en till en boende i föreningen och till en extern person och en utnyttjas av bostadsrättsföreningen som föreningslokal.

Medlemslokaler

Föreningen har fyra tvättstugor och en grovtvättstuga. Föreningen har även fyra (4) cykelrum.

P

Parkeringsplatser

Till parkeringsplatser finns det en kölista som administreras av föreningens styrelse.

Total tomtarea:	7 998 kvm
Total bostadsarea:	9 824 kvm
Antal bostadsrättslägenheter:	96 st
Antal hyresrättslägenheter:	32 st
Årets taxeringsvärde:	100 218 000 kr
Föregående års taxeringsvärde:	100 218 000 kr

Överlåtelse och antal medlemmar

Det har skett 8 överlåtelse under året samt fem upplåtelse.

Antal medlemmar var den 31 december 2015, 151 st.

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägg bekostas av föreningen.

Förvaltning

Föreningens administrativa och ekonomiska förvaltning sköts av Restate medan den tekniska förvaltningen samt markunderhållet sköts av Jensen Drift och Underhåll.

Andra avtal:

- Hissar sköts av Kone.
- Städningen sköts av Excelencia.
- Parkeringsbevakning av Q-Park.
- Elavtal med Vattenfall AB.
- Bredbandet sköts av Sundbybergs Stadsnät.
- Com Hem levererar ett grundutbud kabelkanaler.
- Sopsugen sköts av ENVAC.
- Fjärrvärme och varmvatten av NorrEnergi.
- Vatten och avlopp från Sundbybergs Stad.

Reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret haft reparationer för 493 503 kr samt planerat underhåll för cirka 371 136 kr.

Verksamhet, ekonomi och utveckling

Årstämma och informationsmöte:

Ordinarie årsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-19. I stämman deltog 47 röstberättigade (en röst per lägenhet) medlemmar och 7 medlemmar var representerade via fullmakter. Stämman beslöt att med godkännande lägga årsredovisningen och revisionsberättelsen till handlingarna, att fastställa de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna samt att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2015 års förvaltning.

Ett extrainsatt informationsmöte

Hölls enligt föreningens stadgar torsdagen 2015-04-13. Styrelsen informerade om hur en eventuell påbyggnad av våningsplanen framskridit samt statusen för stambytet.

Räntor:

Genomsnittsräntan på föreningens lån var under räkenskapsåret 3,1 %.

Årets verksamhet:

Ny utomhusbelysning

Vi har installerat ny utomhusbelysning: fasadbelysning, armatur över källardörren, armatur ovanför nummerskylten, nytt skymningsrelä utanför varje port.

Motorvärmare

Byte av samtliga motorvärmare på parkeringen. De nya har timerfunktion.

Breddning av parkeringsplatserna

I oktober breddade vi parkeringsplatserna på sidan som vetter mot Örsvängen.

System som möjliggör tillfällig uthyrning av p-platser, max tre månader

Information finns på hemsidan.

Flytt av återvinningscentralen

Återvinningscentralen har flyttas från föreningen parkering till kommunens parkering. Den nya återvinningscentralen har plank och tystare kärl.

Avgasningsutrustning inköpt och monterad i undercentralen.

Avgasningsutrustningen är monterad med filter och magnetfunktion.

Brf Hästhoven 2 har anlitat konsultfirman Bjerking för utformande av ramavtal för stambyte.

Arbetet pågår hela året.

ÅF utformar granskningshandling avseende ventilation för Brf Hästhoven 2

Filmvisning av avloppen i plattan under husen har utförts

Slutsatsen är att bottenvåningen relinas (tvättstugorna) medan övriga avlopp från de fyra stammarna i vare hus dras om med en alternativ dragning.

Statiker anlitad för beräkning om påbyggnad av husen är möjlig

Rapporten är positiv, husen klarar gott och väl en påbyggnad.

Arkitekt Jan Sällström kontaktas för att rita förslag till påbyggnad i två våningar

Förslaget innebär att tillskott på 24 lägenheter för föreningen totalt. I kalkylen ingår försäljning av byggrättigheterna.

Ekonomisk kalkyl för påbyggnad framtagna av Restate

Kalkylen visar att föreningen skulle kunna sälja byggrättigheterna för c:a 28-32 miljoner. Pengar som kan användas till nytt tak, hissar och renoverade fasader.

Ändring av detaljplan för påbyggnad

Ansökan påskriven och inlämnad från Brf Hästhoven 2 till kommunen med de ritningar som arkitekt Jan Sällström framtagit för Ändring av detaljplan för Påbyggnad. Detta är ett test på om kommunen godkänner påbyggnad. OM kommunen godkänner påbyggnaden, kan föreningen rösta om hur man går vidare.

OVK med rensning av kanaler och injustering till godkänd OVK genomförs i Örsvängen 13

Test för att se om det är möjligt att uppnå godkänd OVK eller inte. Resultaten utvärderas i skrivande stund.

Ny belysning i barnvagnsrummen

Nu är det ny energieffektiv LED-belysning med närvarodetektering i våra barnvagnsrum. Tidigare hade vi lågenergilampor där och en vanlig strömbrytare vilket gjorde att det lätt glömdes bort att släckas där inne och lamporna brann i onödan. Med nya belysningen sparar vi både energi och underhåll. Bra för oss - bra för miljön!

P

Infomötet i april

Styrelsen bjöd in alla boende till ett informationsmöte i Örskolans matsal. Det var cirka 65 boende närvarande på mötet. Syftet med mötet var främst att berätta om det kommande stambytet och hur det i stora drag kommer att gå, men även ta upp andra mindre ämnen.

Städdag

I april anordnade vi städdag. Våldigt roligt att så många ställde upp och gjorde fint runt omkring våra hus. Det plockades skräp, planterades blomlökar och frön, det krattades, sopades, putsades och fejjades. Det blev väldigt fint! Vi avslutade dagen med lite gott fika. Detta kommer vi göra fler gånger.

Grovtvättstugan

Nu har alla boende behörighet att komma in i hus 15 och boka grovtvättstugan. När vi installerade nya bricksystemet innebar det också att portarna låstes och att därför alla boende inte kunde komma in och boka grovtvättstugan. Men nu har alla behörighet med sin bricka och access till grovtvättstugan med nya låskolvar.

Kompostering

Vår förening har under en längre tid fått dispens från att kompostera. Nu måste vi dock börja med det. Till en början kommer föreningen att ha två kärlskåp där man slänger sitt matavfall. Ett delas mellan hus 9 och 11, ett mellan hus 13 och 15. Om intresset för att kompostera är stort (vilket vi hoppas) kommer vi att installera fler kärlskåp. I Sundbyberg samlar man in matrester från hushåll och restauranger för att utvinna biogas och biogödsel. Det är obligatoriskt för alla att sortera ut sitt matavfall.

Årets resultat:

Föreningens resultat för året visar ett minus på 2 377 094 kr. Årets resultat exklusive avskrivningar är minus 261 549 kr.

Ekonomisk översikt

	2015-12-31	2014-12-31
Balansomslutning	242 282 957,0	236 757 577,0
Resultat efter finansiella poster	-2 377 094,0	-2 143 472,0
Soliditet, %	67,6	54,6
Driftkostnader per kvm	405,0	409,0

Redovisningsprincip

Från och med den 1 januari 2014 tillämpar föreningen BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Behandling av ansamlad förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 345 801
årets resultat	-2 377 094
Totalt	-4 722 895
disponeras för	
avsättning till yttre fond	300 654
ianspråktagande av yttre fond	-371 136
balanseras i ny räkning	-4 652 413
Summa	-4 722 895

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1	6 752 909	6 916 528
		6 752 909	6 916 528
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-613 129	-628 985
Reparationer	3	-493 503	-483 175
Underhåll	4	-371 136	-78 542
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-1 945 499	-1 956 891
Övriga driftskostnader	6	-334 292	-228 388
Fastighetsskatt	7	-161 284	-157 546
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-255 834	-375 715
Personalkostnader	9	-177 245	-183 173
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-2 115 545	-2 114 513
Summa rörelsens kostnader		-6 467 467	-6 206 928
Rörelseresultat		285 442	709 600
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	11	-59 080	-
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	12	134 524	170 682
Räntekostnader och liknande kostnader	13	-2 737 980	-3 023 754
Resultat efter finansiella poster		-2 377 094	-2 143 472
Resultat före skatt		-2 377 094	-2 143 472
Årets resultat		-2 377 094	-2 143 472

p

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	205 884 464	208 000 009
Pågående arbeten		395 929	18 356
		<u>206 280 393</u>	<u>208 018 365</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterföretag		-	372 292
		<u>-</u>	<u>372 292</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>206 280 393</u>	<u>208 390 657</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	15	4 107	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		165 777	153 449
		<u>169 884</u>	<u>153 449</u>
<i>Kassa och bank</i>	16	35 832 680	28 213 471
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>242 282 957</u>	<u>236 757 577</u>

P

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		128 438 075	121 937 200
Fond för yttre underhåll		522 766	300 654
Upplåtelseavgifter		15 246 729	9 128 924
		<u>144 207 570</u>	<u>131 366 778</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 345 801	19 783
Årets resultat		-2 377 094	-2 143 472
		<u>-4 722 895</u>	<u>-2 123 689</u>
Summa eget kapital		<u>139 484 675</u>	<u>129 243 089</u>
Avsättningar			
Övriga avsättningar		13 130 000	13 130 000
		<u>13 130 000</u>	<u>13 130 000</u>
Långfristiga skulder	19		
Övriga skulder till kreditinstitut		88 316 850	92 316 850
		<u>88 316 850</u>	<u>92 316 850</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		367 878	564 406
Skulder till dotterföretag		-	287 986
Skatteskulder	20	174 037	157 546
Övriga kortfristiga skulder	18	27 490	307 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	782 027	750 277
		<u>1 351 432</u>	<u>2 067 638</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>242 282 957</u>	<u>236 757 577</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	92 316 850	92 316 850
Summa	92 316 850	92 316 850

Ansvarsförbindelser

inga

inga

p

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 377 094	-2 143 472
Avskrivningar	2 115 545	2 114 513
	-261 549	-28 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-261 549	-28 959
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	44 671	22 381
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-777 312	292 576
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-994 190	285 998
Investeringsverksamheten		
Avyttring av dotterföretag	372 292	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-377 573	-1 004 928
Nyttjande av renoveringsfond		-200 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 281	-1 204 928
Finansieringsverksamheten		
Upplåtna lägenheter	12 618 680	8 235 958
Amortering av låneskulder	-4 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 618 680	8 235 958
Årets kassaflöde	7 619 209	7 317 028
Likvida medel vid årets början	28 213 471	20 896 443
Likvida medel vid årets slut	35 832 680	28 213 471

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Byte av redovisningsprincip

Från och med den 1 januari 2014 tillämpar föreningen BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

I och med byte av redovisningsprincip till K3-regelverket har avskrivningarna lagts om till en komponentbaserad avskrivningsplan, vilket resulterar i en betydligt högre avskrivning än tidigare år.

Detta bidrar till ett minusresultat som inte har någon egentlig verklighetsförankring. Istället bör fokus läggas på årets resultat exklusive avskrivningar minus avsättning till reparationsfond enligt underhållsplan.

Då K2 och K3 regelverken har fått kritik för att inte passa bra för bostadsrättsföreningar har FAR (föreningen för auktoriserade revisorer) och representanter för de största ekonomiska förvaltarna nu inlett ett projekt för att skapa ett eget regelverk för bostadsrättsföreningar.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

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

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet 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 komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

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

Stammar: 50 år
El: 40 år
Fasad: 40 år
Fönster: 40 år
Tak: 40 år
Ventilation: 20 år
Hissar: 20 år
Övrig stomme: 200 år

Utöver ovan tillkommer dessa komponenter vilka är investeringar föreningen gjort:

Låssystem: 10 år
Värmeanläggning: 20 år

Fonder

Avsättning till föreningens underhållsfond görs enligt med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Finansiella skulder

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när föreningen 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 föreningen inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.



Noter

Not 1 Rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter		
Årsavgifter	3 948 817	3 734 527
Bortfall årsavgift	-5 017	-1 780
Hyror bostäder	2 441 742	2 823 258
Hysesbortfall bostäder	-24 895	-18 619
Hyror lokaler	48 727	48 727
Hyror parkeringsplatser	383 626	386 189
Hysesbortfall parkeringsplatser	-104 950	-123 615
Intäkter överlåtelse/pantsättningar	20 684	25 093
Debiterad indrivning	3 960	5 170
Öresutjämning	-150	-217
Parkeringsavgifter	40 365	37 795
Summa	6 752 909	6 916 528

Not 2 Fastighetsskötsel

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel entreprenad	99 501	84 918
Fastighetsskötsel enligt beställning	-	3 139
Fastighetsskötsel gård enligt avtal	159 213	44 750
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	10 019	147 932
Städning enligt avtal	98 683	98 243
Städning enligt beställning	1 750	51 394
Mattor	13 140	10 094
Besiktningskostnader	3 527	20 063
OVK	48 993	57 500
Hissbesiktning	5 185	5 055
Snöröjning inklusive sandning	112 141	39 074
Gård	-	10 109
Serviceavtal	-	1 538
Hisserviceavtal	56 777	55 176
Serviceavtal digitalt arkiv	4 200	-
Summa	613 129	628 985

Not 3 Reparationer

Reparationer	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Reparation hyresrätt	56 540	26 885
Lokaler	-	94
Gemensamma utrymmen	-	644
Portar	35 498	7 101
Lås	10 300	9 441
Tvättstuga	23 686	11 750
Sopanläggning	11 840	-
Vind	1 956	-
Källare	2 624	-
Installationer	-	1 375
VVS	119 942	154 857
Värmeanläggning	-	122 940
Ventilation	-	24 733
Elinstallationer	12 010	2 615
Hiss	50 027	5 916
Tak	27 500	-
Fönster	3 230	2 144
Fasader	1 313	-
Gräsytor	18 954	5 250
Planteringar	532	-
Lekplats	12 688	-
Parkeringsplatser	13 774	-
Vattenskada	89 714	105 430
Skadegörelse	1 375	2 000
Summa	493 503	483 175

Not 4 Underhåll

Underhåll	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Hyreslägenhet	-	78 542
Sopanläggning	53 263	-
Värmeanläggning	79 063	-
Elinstallation	238 810	-
Summa	371 136	78 542

Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

Taxebundna kostnader och uppvärmning	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Elkostnader	223 359	230 405
Värmekostnader	1 193 379	1 219 293
Vattenkostnader	223 658	257 741
Sophämtning	304 041	247 827
Grovsopor	1 062	1 625
Summa	1 945 499	1 956 891

Not 6 Övriga driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	158 330	150 100
Kabel-TV	79 212	78 288
Bredband/telefoni/fiber	96 750	-
Summa	334 292	228 388

Not 7 Fastighetsskatt

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt	161 284	157 546
Summa	161 284	157 546

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Förbrukningsinventarier	1 397	11 321
Förbrukningsmaterial	3 619	13 553
Annonsering	2 400	2 400
Kreditupplysningar	3 200	4 150
Påminnelser och krav	3 210	5 556
Överlåtelseavgifter	5 560	12 213
Pantsättningsavgifter	15 124	12 881
P-platsbyten	8 010	6 661
Kontorsmaterial	587	2 040
Trycksaker	4 260	-
Telekommunikation	5 015	528
Porto	984	420
Datakommunikation	1 128	102 071
Konstaterade hyresförluster	-	1 944
Revisionsarvode	48 495	19 439
Medlems- och styrelsemöten	15 596	6 552
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	105 000	105 000
Ekonomisk förvaltning enligt beställning	4 063	156
Teknisk förvaltning enligt beställning	-	10 494
Juridiska kostnader	16 876	13 125
Bankavgifter	5 033	6 452
Övriga externa tjänster	-	31 425
Föreningsavgifter	5 977	5 977
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	300	1 357
Summa	255 834	375 715

Not 9 Personalkostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Personalkostnader		
Styrelsearvoden	137 083	141 667
Arbetsgivaravgifter	40 162	41 506
Summa	177 245	183 173

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Avskrivningar enligt plan		
Byggnader och mark	2 115 545	2 114 513
Summa	2 115 545	2 114 513

Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Resultat från andelar i koncernföretag		
Resultat från andelar i koncernföretag	59 080	-
Summa	59 080	-

Not 12 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter		
Ränteintäkter	133 362	169 451
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	1 132	1 231
Intäktsränta skattekonto	30	-
Summa	134 524	170 682

Not 13 Räntekostnader och liknande kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader, långfristiga skulder	2 737 521	3 022 341
Räntekostnad, leverantörsskulder	459	1 399
Kostnadsräntor skattekonto	-	14
Summa	2 737 980	3 023 754

Not 14 Byggnader och mark

Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Byggnad	145 398 714	145 398 714
- Mark	63 928 531	63 928 531
- Värmeanläggning	484 713	484 713
- Låssystem	508 801	508 801
	<u>210 320 759</u>	<u>210 320 759</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 320 750	-206 237
-Årets avskrivning enligt plan	-2 115 545	-2 114 513
	<u>-4 436 295</u>	<u>-2 320 750</u>
Redovisat värde vid årets slut	205 884 464	208 000 009
Taxeringsvärde byggnad	61 177 000	61 177 000
Taxeringsvärde mark	39 041 000	39 041 000
	<u>100 218 000</u>	<u>100 218 000</u>

Not 15 Övriga fordringar

Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skatter och avgifter	4 107	-
	<u>4 107</u>	<u>-</u>

Not 16 Kassa och bank

Kassa och bank	2015-12-31	2014-12-31
Rörelsekonto	1 485 731	2 990 687
Placeringskonto	16 084 282	15 020 107
Fasträntekonto 3 månader	10 262 667	10 202 677
Fasträntekonto 6 månader	8 000 000	-
Summa	35 832 680	28 213 471

Not 17 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	121 937 200	300 654	9 128 924	19 783	-2 143 472
Årets förändring av insatskapital	6 500 875		6 117 805		
Disposition av föregående års resultat				-2 143 472	2 143 472
Avsättning till yttre fond		300 654		-300 654	
lanspråktagande av yttre fond		-78 542		78 542	
Årets resultat					-2 377 094
Vid årets slut	128 438 075	522 766	15 246 729	-2 345 801	-2 377 094

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Redovisningskonto för moms	3 869	4 077
Avdragen skatt	23 621	-
	27 490	4 077

Not 19 Långfristiga skulder

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	2015-12-31	2014-12-31
Länsförsäkringar	19 000 000	19 000 000
Länsförsäkringar	19 000 000	19 000 000
Länsförsäkringar	19 000 000	19 000 000
Länsförsäkringar	19 000 000	19 000 000
Länsförsäkringar	12 316 850	16 316 850
Summa	88 316 850	92 316 850

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	92 316 850	92 316 850
	92 316 850	92 316 850

Not 20 Skatteskulder

Skatteskulder	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsskatt	157 956	-
Beräknad fastighetsskatt	160 874	157 546
Debiterad preliminär skatt	-144 793	-
Summa	174 037	157 546

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	23 072	-
Förutbetalda hyror och avgifter	551 721	507 649
Restbelopp hyror och avgifter	86	-51
Beräknat revisionsarvode	25 000	20 000
Övriga upplupna kostnader	182 148	222 679
Summa	782 027	750 277

P

Underskrifter

Stockholm den 2016-04-14



Stephan Forsgren



Ola Olsson



Aaron Timstråhle



Peter Wargård



Louise Almlöf

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 april 2016



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hästhoven 2 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 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Hästhoven 2s finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hästhoven 2 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 14 april 2016



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor