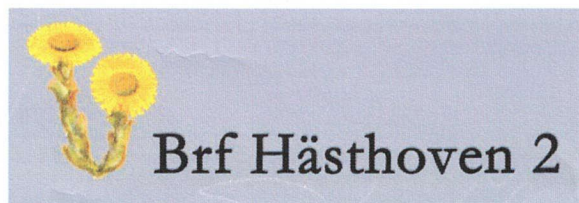


Årsredovisning för
Brf Hästhoven 2
769616-7621



Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-16
Underskrifter	17

[Handwritten signatures in blue ink]

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hästhoven 2, 769616-7621 får härmed avge årsredovisning för 2017.

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 behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer om det i förvaltningsberättelsen. 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 Herngren	Ordförande	Stämman
Lennart Svanborg	Vice ordförande	Stämman
Jessica Neuman	Kassör	Stämman
Louise Almlöf	Sekreterare	Stämman
Ola Olsson	Ledamot	Stämman
Grzegorz Swiatkowski	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Jeanette Johansson	Stämman
Tommy Wik	Stämman

Valberedning

Igor Borg	Stämman
Caroline Olsson	Stämman

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

Firmatecknare

Föreningens styrelse har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisor

Revisor är Per Gustafsson, KPMG AB

Stämmor

Oridinarie årsstämma hölls 25 april 2017

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Hästhoven 2	2013	Sundbybergs kommun

Försäkring

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

Uppvärmning sker med fjärrvärme.

Värdeåret är 1965 .

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 99 bostadslägenheter med bostadsrätt och 29 med hyresrätt. Vidare upplåter föreningen 3 lokaler.

Under året har en (1) upplåtelse skett samt nio (9) överlåtelse.

Lägenhetsfördelning

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

Utfört underhåll

Ar	
Underhåll belysning	2016

Föreningen har under räkenskapsåret haft reparationer för 207 878 kr.

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Förvaltningsavtal

Teknisk förvaltning
Ekonomisk Förvaltning

Leverantör

Restate Bjurfors Isaksson Partners AB
Restate Bjurfors Isaksson Partners AB

Övriga avtal

Städning
Markskötsel
Snöröjning
Bredband
Kabel-TV
El
Vatten
Värme
Sophämtning

Leverantör

DaCor Tjänster AB
Jensen Drift & Underhåll AB
Jensen Drift & Underhåll AB
Sundbybergs Bredband AB
Comhem AB
Vattenfall/Boo Energi
Sundbyberg Avfall och Vatten AB
Norrenergi AB
Fastighets AB Förvaltaren

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Bytt städbolag

Vi har tecknat ett nytt städavtal med Dacor Tjänster AB. Det nya avtalet ger oss en sänkning av våra fasta städkostnader.

Vårstädning

För tredje året var vi med i initiativet Skräpplockardagarna. Den 29 april slöt boende upp för att plocka skräp och göra fint kring våra hus. Vi avslutade dagen med lite fika.

Uppmärkning av förråd och lägenheter

Samtliga förråd och lägenheter är nu korrekt uppmärkta med skatteverkets samt föreningens interna lägenhetsnummer.

Rensning av cykelrum

Gamla övergivna cyklar är nu utrensade då det började bli trångt i våra cykelrum.

Stambytet är påbörjat

Styrelsen tecknade avtal med PW Bad & Bygg AB om att utföra stambyte i föreningen. Avtalet tecknades den 27 juni och 3 oktober påbörjade bytet av den första stammen i Örsvängen 13. Stambytet är beräknat att pågå till juni 2019. I stambytet ingår även utbyte av elcentraler samt belysning i allmänna utrymmen samt ombyggnation av ventilationen för att uppnå godkänd ovk.

Utökning av mobilmasten på Örsvängen 15

Telia har utökat mobilmasten på Örsvängen 15 och placerat antennerna närmre ytterväggarna. I samband med detta har föreningen ökat hyresintäkterna för mobilmasten.

Tecknat elhandelsavtal med Boo Energi

Föreningen har tecknat elhandelsavtal med Boo Energi och deras produkt boo-portföljen. Detta ger ett budgeterbart elhandelspris för föreningen. Samt minskar säsongvariationerna på elhandelspriset.

Nya skyltar på fasaden

Nya fasadskyltar med både föreningens logotyp samt husets gatunummer har satts upp för att profilera våra hus som tillhör föreningen.

Swishnummer

För att förenkla hur föreningen kan ta betalt för extra brickor och dylikt så har vi skaffat ett swishnummer. Detta tar även bort kontanthantering för styrelsen.

Vattenskador

Föreningen har haft 1 mindre vattenskada under året som berodde på genomrostad avloppstam i köket. Skadorna var inte omfattande men visar på i vilket dåligt skick våra avloppstammar är i.

Höjning av årsavgift samt parkeringsplatser

Styrelsen beslutade under året om en höjning av årsavgiften med 4%. Detta då föreningen har ett negativt kassaflöde samt kommande större underhållsåtgärder. Vid omförhandlingar av lån har även banker tackat nej till föreningen med hänvisning till att avgifterna är för låga.

Effektbegränsning och prognosstyrning av värmen

I slutet av 2017 beställde vi effektbegränsning samt prognosstyrning av värmen till fastigheterna. Effektbegränsning gör att temperaturen på elementen sänks när det är en hög varmvattenförbrukning. På detta sätt kan föreningen undvika höga fasta abonnemangskostnader på fjärrvärmeavtalet. Prognosstyrning följer SMHI-prognoser som sänker värmen på elementen i förtid om prognosen säger att det kommer bli varmare på eftermiddagen.



Försäljning av byggrätt för påbyggnation

Styrelsen påbörjade i våras arbetet med försäljning av byggrätten. Under sommaren gick förfrågan ut till intressenter om att lämna anbud på att få köpa byggrätten för påbyggnation. Under hösten förhandlade styrelsen med intressenter och vi fann slutligen att Carpenter i Mälardalen AB var de som hade bäst förutsättningar för att genomföra påbyggnation.

Under vintern förhandlade vi fram ett avtal med Carpenter om en påbyggnation av 2 våningsplan per huskropp med en total yta av ca 2500 kvm ljus BTA. Carpenter kommer att driva och bekosta detaljplaneprocessen samt bygglovsprocessen åt föreningen. Enligt avtalet så ska påbyggnationerna vara slutförda senast 2025-12-31.

Årets resultat

Föreningens resultat för året visar ett minus på 1 363 359 kr, exkl avskrivningar är resultatet plus 752 186 kr.

2024
Olad.
Johansson 24/10

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning Nyckeltal

Belopp i kr

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning, avgift/kvm bostadsrättsyta	564	558	400
Nettoomsättning, hyra/kvm bostadsyta	964	1 030	1 027
Nettoomsättning, hyra/kvm lokalyta	1 939	1 609	1 609
Balansomslutning	244 620 851	247 872 005	242 282 957
Resultat efter finansiella poster:	-1 363 359	-2 243 368	-2 377 094
Soliditet%	60	59	58
Driftskostnad - elkostnad/kvm totalyta	20	22	23
Driftskostnad - värmekostnad/kvm totalyta	121	124	121
Driftskostnad - vattenkostnad/kvm totalyta	23	31	23
Lån/m2 bostadsrättsyta	10 874	11 527	11 527
Bostadsrättsyta kvm	7 662	7 593	7 373
Definitioner: se not 25			

Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	132 267 975		1 178 175	133 446 150
Upplåtelse avgifter	19 320 989		1 375 025	20 696 014
Fond för yttre underhåll	452 284	-151 630		300 654
S:a bundet eget kapital	152 041 248	-151 630	2 553 200	154 442 818
Balanserat resultat	-4 652 413	-2 091 347		-6 743 760
Årets resultat	-2 243 368		880 009	-1 363 359
S:a ansamlad förlust	-6 895 781	-2 091 347	880 009	-8 107 119
S:a eget kapital	145 145 467	-2 242 977	3 433 209	146 335 699

Förslag till behandling av föreningens förlust

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-6 743 760
årets resultat	-1 363 359
Totalt	-8 107 119
överförs i ny räkning	
avsättning till yttre fond	306 708
balanseras i ny räkning	-8 413 827
Summa	-8 107 119

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

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Nettoomsättning	2	6 743 929	6 785 725
Övriga rörelseintäkter		47 026	51 512
		<u>6 790 955</u>	<u>6 837 237</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-483 931	-578 485
Reparationer	4	-207 878	-616 611
Underhållskostnader	5	-	-452 675
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 915 790	-1 963 226
Övriga driftskostnader	7	-350 164	-339 479
Fastighetsskatt	8	-170 680	-164 664
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-410 297	-434 611
Personalkostnader	10	-201 673	-176 554
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-2 115 545	-2 115 545
Rörelseresultat		<u>934 997</u>	<u>-4 613</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	21 255	93 276
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-2 319 611	-2 332 031
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 363 359</u>	<u>-2 243 368</u>
Resultat före skatt		<u>-1 363 359</u>	<u>-2 243 368</u>
Årets resultat		<u>-1 363 359</u>	<u>-2 243 368</u>

Handwritten signature and initials in blue ink.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	201 653 374	203 768 919
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		4 169 799	510 679
		<u>205 823 173</u>	<u>204 279 598</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>205 823 173</u>	<u>204 279 598</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	15	-	20 656
Övriga fordringar	16	-31 672	3 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	92 835	146 267
		<u>61 163</u>	<u>170 780</u>
Kassa och bank	18	38 736 515	43 421 627
Summa omsättningstillgångar		<u>38 797 678</u>	<u>43 592 407</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>244 620 851</u>	<u>247 872 005</u>

2A
olao
24/11

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		133 446 150	132 267 975
Upplåtelseavgifter		20 696 014	19 320 989
Fond för yttre underhåll		300 654	452 284
		<u>154 442 818</u>	<u>152 041 248</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 743 760	-4 652 413
Årets resultat		-1 363 359	-2 243 368
		<u>-8 107 119</u>	<u>-6 895 781</u>
Summa eget kapital		<u>146 335 699</u>	<u>145 145 467</u>
Avsättningar			
Övriga avsättningar	19	13 130 000	13 130 000
		<u>13 130 000</u>	<u>13 130 000</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	20,21	83 316 850	88 316 850
		<u>83 316 850</u>	<u>88 316 850</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		972 049	401 154
Skatteskulder	22	15 448	15 551
Övriga kortfristiga skulder	23	4 351	56 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	846 454	806 438
		<u>1 838 302</u>	<u>1 279 688</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>244 620 851</u>	<u>247 872 005</u>

2018-01-01
Ola
Hästhoven 2
Hästhoven 2

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
Ei	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Hissar	20
Övrig stomme	200

20
Hövd.
J. H.

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 0,1% 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

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	4 323 252	4 233 416
Bortfall årsavgift	-	-649
Hyror bostäder	2 085 163	2 226 839
Hyror lokaler ej momspliktig	64 001	48 262
Hyror parkeringsplatser momspliktigt	10 320	18 980
Hyror parkeringsplatser	355 360	339 281
Hyresbortfall bostäder	-54 897	-40 982
Hyresbortfall parkeringsplatser, momsregistrerade	-	-1 900
Hyresbortfall parkeringsplatse, ej momsregistrerade	-63 971	-65 645
Debiterad indrivning	1 620	2 520
Debiterad överlåtelseavgift	8 924	12 198
Debiterad pantsättningsavgift	10 697	13 300
Debiterad fastighetsskatt	154	154
Övriga sidointäkter	3 300	-
Öresutjämning	7	-48
Övriga rörelseintäkter	47 025	51 511
	6 790 955	6 837 237

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 3 Fastighetsskötsel

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel enligt avtal	33 524	82 919
Fastighetsskötsel gård enligt avtal	134 250	134 250
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	15 167	45 208
Städning enligt avtal	109 645	106 185
Städning enligt beställning	4 860	19 663
Mattor	9 369	11 117
Sotning	-	4 558
Besiktningsskostnader	7 868	6 401
Hissbesiktning	5 376	5 269
Störningsjour	-	2 875
Snöröjning inkl sandning	80 657	95 842
Snöröjning utöver avtal	10 323	-
Serviceavtal	700	2 800
Serviceavtal hiss	60 761	58 424
Serviceavtal lås	10 255	1 926
Serviceavtal digitalt arkiv	1 176	1 048
	483 931	578 485

Not 4 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyreslägenheter	29 840	67 695
Bostadsrättslägenheter	2 968	-
Gemensamma utrymmen	-	32 568
Portar	181	3 438
Lås	29 118	7 245
Trapphus	2 643	-
Tvättstuga	21 358	34 976
Sopanläggning	-	813
Källare	4 545	1 131
Installationer	-	32 092
VVS	54 105	79 971
Värmeanläggning	10 369	-
Ventilation	3 648	4 363
Elinstallationer	2 301	19 259
Hiss	25 444	28 702
Fönster	-	973
Tak	-	438
Fasad	3 648	17 697
Balkonger	-	3 916
Markytor, gård	-	122 569
Lekplats	-	8 025
P-platser	6 293	6 422
Vattenskada	11 417	144 318
	207 878	616 611

2A
Oscar.
2A

Not 5 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Underhåll gemensamma utrymmen	-	244 050
Tvättstuga	-	70 625
Ventilation	-	4 500
Elinstallationer	-	133 500
	-	452 675

Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Elkostnader	197 007	212 250
Värmekostnader	1 195 615	1 225 818
Vattenkostnader	231 623	221 096
Sophämtning	291 545	304 062
	1 915 790	1 963 226

Not 7 Övriga driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförsäkring	163 096	161 733
Kabel-TV	82 597	80 996
Bredband/telefoni/fiber	104 471	96 750
	350 164	339 479

Not 8 Fastighetsskatt

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	170 680	164 664
	170 680	164 664

Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier	2 994	11 436
Förbrukningsmaterial	9 005	-
Annonsering	-	4 200
Kreditupplysningar	1 400	2 801
Påminnelser/krav	1 621	2 160
Överlåtelseavgifter	9 203	12 797
Pantsättningsavgifter	8 906	13 456
P-platsbyten	3 125	10 105
Kontorsmaterial	10 220	-
Telefon	2 316	4 774
Datakommunikation	11 387	11 609
Porto	415	319
Konstaterade hyresförluster	-	-5 549
Revisionsarvode	20 188	22 470
Års-, föreningsstämma	10 750	3 689
Medlems- och styrelsemöten	2 940	816

[Handwritten signature]

Ekonomisk förvaltning enligt avtal	108 170	105 000
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	22 714	20 578
Teknisk förvaltning enligt avtal	129 917	8 292
Teknisk förvaltning utöver avtal	13 113	127 572
Juridiska kostnader	27 657	40 044
Konsultarvoden	3 750	9 000
Bankkostnader	4 911	5 277
Tidningar, tidskrifter, facklitteratur	318	318
Föreningsavgifter, avdragsgilla	-2 085	5 977
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	5 977	-
Övriga externa kostnader,	1 385	17 050
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	-	420
	410 297	434 611

Not 10 Personalkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvode	155 833	134 988
Sociala avgifter	45 840	40 646
Avgifter för löner och ersättningar	-	920
	201 673	176 554

Not 11 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnad	2 115 545	2 115 545
	2 115 545	2 115 545

Se not 1 om avskrivningstider.

Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter	20 988	92 434
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	263	621
Intäktsränta skattekontot	4	221
	21 255	93 276

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	2 318 460	2 330 090
Räntekostnader, kortfristiga skulder	21	96
Kostnadsränta skattekontot	1 130	1 845
	2 319 611	2 332 031

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "2A", "K. O. C. O.", and other illegible marks.

Not 14 Byggnader

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början		
Byggnader	145 909 393	145 398 714
Värmeanläggning	484 713	484 713
Låssystem	508 801	508 801
Mark	63 928 531	63 928 531
-Nyanskaffningar		
Pågående om- och tillbyggnad	3 659 120	510 679
Vid årets slut	214 490 558	210 831 438
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 551 840	-4 436 295
-Årets avskrivning	-2 115 545	-2 115 545
Vid årets slut	-8 667 385	-6 551 840
Redovisat värde vid årets slut	205 823 173	204 279 598
Taxeringsvärde byggnad	63 177 000	63 177 000
Taxeringsvärde mark	39 059 000	39 059 000
	102 236 000	102 236 000

Not 15 Kundfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Kundfordringar	-	20 656
	-	20 656

Not 16 Kortfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning för skatter och avgifter	-32 042	3 857
Andra kortfristiga fordringar	370	-
	-31 672	3 857

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda kostnader	93 335	146 267
	93 335	146 267

Not 18 Kassa och bank

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Länsförsäkringar	12 283 023	16 994 943
Länsförsäkringar	16 128 042	16 128 042
Länsförsäkringar	10 319 630	10 298 642
Länsförsäkringar	5 820	-
	38 736 515	43 421 627

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "K. Olof" and "da".

Not 19 Avsättningar

	2017-12-31	2016-12-31
Renoveringsfond vid förvärv	13 130 000	13 130 000
	13 130 000	13 130 000

Not 20 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	2017-12-31	2016-12-31
Länsförsäkringar	2,03 %	2018-03-01	19 000 000	19 000 000
Länsförsäkringar	2,03%	2018-01-01	19 000 000	19 000 000
Länsförsäkringar	3,90%	2020-03-30	19 000 000	19 000 000
Länsförsäkringar	2,03%	2018-01-01	19 000 000	19 000 000
Länsförsäkringar	2,03%	2018-01-01	7 316 850	12 316 850
			83 316 850	88 316 850

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Eventualförpliktelser

	2017	2016
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	92 316 850	92 316 850
	92 316 850	92 316 850

Not 22 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskuld		160 874
Fastighetsskatt 2016	170 680	164 664
Fastighetsskatt 2017	-155 232	-309 987
	15 448	15 551

Not 23 Övriga kortfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Redovisningskonto moms	4 351	8 184
Personalskatt	-	23 622
Sociala avgifter	-	24 739
	4 351	56 545

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga kortfristiga skulder	2 145	-
Upplupna arvoden	84 583	-
Upplupna sociala avgifter	23 454	-
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	531 322	544 979
Restbelopp hyror- och avgifter	-3	-3
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader	179 953	236 462
	846 454	806 438

2A
y o l o .
A A A S

Not 25 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
Driftkostnader/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

2A
okl.
Hos,

Underskrifter

Stockholm den 2018 - 05 - 15



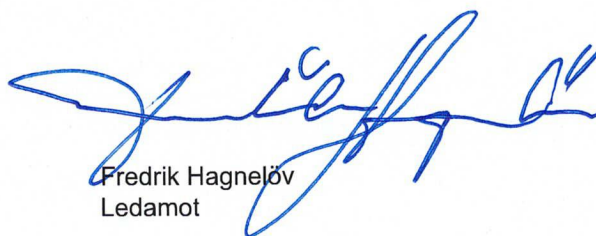
Ted Herngren
Ordförande



Louise Almlöf
Ledamot



Jessica Neuman
Ledamot



Fredrik Hagnelöv
Ledamot



Ola Olsson
Ledamot



Lennart Svanborg
Ledamot



Grzegorz Swiatkowski
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018 - 05 - 15



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hästhoven 2 för år 2017.

Enligt min 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 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. Risken 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hästhoven 2 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

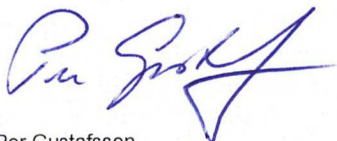
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 maj 2018



Per Gustafsson

Auktoriserad revisor