

Brf Hästhoven 2
Örsvängen 9
174 51 Sundbyberg

Årsredovisning

för

Brf Hästhoven 2

769616-7621

Räkenskapsåret

2013-03-06 – 2013-12-31

Styrelsen för Brf Hästhoven 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013–03–06 – 2013–12–31, vilket är föreningens första verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Ola Olsson	Ordförande	Stämman
Peter Wargård	Vice ordförande	Stämman
Maria Sobat	Sekreterare	Stämman
Teresa Rodriguez	Ledamot	Stämman
Tommy Ekelund	Ledamot	Stämman

Maria Sobat avgick i mars 2014.

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Utsedd av</u>
Stefan Forslund	Stämman
Ulla Hansson	Stämman

I tur att avgå är ledamoten Tommy Ekelund och suppleanten Ulla Hansson.

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

<u>Valberedning</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Tommy Ekelund	Ledamot	Styrelsen
Ulla Hansson	Styrelsesuppleant	Styrelsen

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Förening innehar med äganderätt fastigheten Hästhoven 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, garage och parkeringsplatser:

Typ	Lokal	Parkeringsplatser
Antal	2	96

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

Total tomtarea: 7 998 kvm

Total bostadsarea: 9824 kvm

Total lokalarea:

Antal bostadsrättslägenheter: 88 st

Antal hyresrättslägenheter: 40 st

Årets taxeringsvärde: 100 218 000 kr

Överlåtelse

Efter tillträdet av fastigheten den 6 mars 2013 har det skett 4 överlåtelse samt 8 upplåtelse.

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.

Underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret haft reparationer för cirka 196 000 kr samt planerat underhåll för cirka 88 000 kr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under sitt första år efter köpen av husen, ännu inte hållit någon ordinarie årsstämma. Styrelsen har under året hållit 28 protokollförda styrelsemöten.

Räntor

Genomsnittsräntan på föreningens lån var vid räkenskapsårets slut 3,3 %. Föreningens lån är bundna till och med år 2020 och under efterföljande räkenskapsår sätts 16,3 miljoner kr.

10

Årets verksamhet

- Iordningställt möteslokal för styrelsen Örsv 9 bv.
- Ny hemsida för Brf Hästhovens 2, webbredaktör Katarina Bergström
- Årlig inspektion av hiss
- Demontering trasig fläkt, inköp av ny ventilationsmotor samt montering, Örsvängen 15.
- OVK- Undersökning
- Okulär undersökning V/V/A samtliga lägenheter (status på värme, vatten och avlopp)
- Uppföljning behov i hyreslägenheter (bl.a. nio toalettstolar kommer att bytas ut).
- Tagit fram erbjudande för säkerhetsdörr för köpare och hyresgäst.
- Ordnat bygglov och erbjudande för inglasning av balkong för köpare och hyresgäst.
- Reparation av bräder gällande parkeringen
- Märkning inventering källarförråd.
- Införskaffat bänk/bord och blomgrupp utomhus vid alla fyra husen.
- Klottersanering Örsvängen 9.
- Rensning gamla cyklar och avlägsnat skräp i soprum och allmänna utrymmen.
- Div. reparationer av krossade fönster i portar, olika tillfällen.
- Gallring av träd och grenar runt husen.
- Åtgärdad vattenläcka köksavlopp Örsvängen 11.
- Påbörjat planering och utredning av stambyte.
- Påbörjat planering och utredning samt offerter av byte portar och införskaffande av låssystem.
- Digitaliserat alla ritningar för Brf Hästhoven 2.

Årets resultat

Föreningens resultat för året visar ett plus på 320 437 kr.

Övrig information

Bostadsrättsföreningen tillämpar progressiv avskrivning av föreningens byggnad. Progressiv avskrivning har sedan lång tid varit vanligt förekommande i bostadsrättsföreningar. Bokföringsnämnden (BFN) gjorde den 28 april 2014 ett uttalande på sin hemsida i vilket man förklarade progressiva avskrivningar ej är en tillämplig avskrivningsmetod för byggnader. Föreningen kommer att på lämpligt sätt anpassa sig till de eventuella klagoranden av normgivningen som BFN presenterar, vilket kan komma att få väsentliga effekter på kommande resultat- och balansräkningar.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	320 437
disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	300 654
till föreningens dispositionsfond avsättes	19 783
i ny räkning överföres	0
	320 437

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

P

Resultaträkning	Not	2013-03-06 -2013-12-31 (10 mån)
Rörelsens intäkter	1	5 839 858
Rörelsens kostnader		
Fastighetskötsel	2	-477 585
Reparationer	3	-196 187
Periodiskt underhåll	4	-88 250
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-1 287 625
Övriga driftskostnader	6	-186 710
Fastighetsskatt	7	-129 113
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-483 921
Personalkostnader	9	-999
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-206 237
Summa rörelsens kostnader		-3 056 628
Rörelseresultat		2 783 230
Resultat från finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	57 692
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-2 520 485
Summa resultat från finansiella poster		-2 462 793
Resultat efter finansiella poster		320 437
Resultat före skatt		320 437
Årets resultat		320 437

Balansräkning

Not

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	209 121 008
Pågående arbeten	14	6 942
		209 127 950

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i dotterföretag	15	372 292
Summa anläggningstillgångar		209 500 242

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	175 830
--	----	---------

Kassa och bank	17	20 896 443
Summa omsättningstillgångar		21 072 273

SUMMA TILLGÅNGAR

230 572 515

P

Balansräkning

Not

2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	18	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser		116 716 925
Upplåtelseavgifter		6 113 241
		122 830 166
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Årets resultat		320 437
Summa eget kapital		123 150 603
Avsättningar		
Övriga avsättningar	19	13 330 000
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	20	92 316 850
Skulder till dotterföretag		293 986
Summa långfristiga skulder		92 610 836
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		504 842
Övriga kortfristiga skulder	21	302 585
Förutbetalda avgifter och hyror	22	451 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	221 767
Summa kortfristiga skulder		1 481 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		230 572 515
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar		92 316 850
		92 316 850
Ansvarsförbindelser		Inga

P

Tilläggsupplysningar

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderat till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baserad på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	Avskrivning sker enligt en progressiv avskrivningsplan på 200 år.
-----------	---

Avsättning för fond till yttre underhåll görs med ett belopp motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Det överskott som kan uppstå på grund av föreningens verksamhet ska avsättas till en dispositionsfond.

P

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

2013-03-06
-2013-12-31

Rörelseintäkter

Årsavgifter	2 856 938
Hyror bostäder	2 600 905
Hyror lokaler	39 079
Hyror parkeringsplatser	204 840
Intäkter överlåtelse/pantsättningar	45 168
Intäkter parkeringsautomater	30 604
Debiterad indrivning	1 180
Öresutjämning	-158
Övriga intäkter	61 302
	5 839 858

Not 2 Fastighetsskötsel

2013-03-06
-2013-12-31

Fastighetsskötsel entreprenad	89 884
Fastighetsskötsel enligt beställning	18 337
Fastighetsskötsel gård entreprenad	134 250
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	79 338
Städning entreprenad	83 179
Mattvätt	2 700
Snöröjning	22 400
Gård	3 470
Hisserviceavtal	44 027
	477 585

Not 3 Reparationer

	2013-03-06 -2013-12-31
Hyreslägenheter	19 566
Bostadsrättslägenheter	1 500
Gemensamma utrymmen	83 490
Lås	3 821
Tvättstuga	6 749
Soprum	886
VVS	50 451
Ventilation	6 250
Hiss	10 329
Fönster	10 808
Skadegörelse	2 337
	196 187

Not 4 Periodisk underhåll

	2013-03-06 -2013-12-31
Lokaler	88 250
	88 250

Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2013-03-06 -2013-12-31
Elkostnad	211 711
Värmekostnader	891 526
Vattenkostnader	184 388
	1 287 625

Not 6 Övriga driftskostnader

	2013-03-06 -2013-12-31
Fastighetsförsäkring	123 874
Kabel-TV	62 836
	186 710

Not 7 Fastighetsskatt

2013-03-06
-2013-12-31

Fastighetsskatt	129 113
	129 113

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

2013-03-06
-2013-12-31

Förbrukningsinventarier	10 212
Förbrukningsmaterial	3 233
Annonsering	1 800
Kreditupplysning	750
Krav, påminnelse och KFM	2 260
Överlåtelseavgifter	5 562
Pantsättningsavgifter	38 715
P-platsbyten	3 560
Kontorsmaterial	3 192
Trycksaker	5 118
Telekommunikation	1 661
Datakommunikation	274 178
Porto	120
Konstaterade hyresförluster	1 925
Revisionsarvode	20 000
Styrelsemöte	2 191
Arvode ekonomisk förvaltning	86 100
Arvode ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 350
Teknisk förvaltning enligt beställning	4 688
Bankkostnader	4 206
Föreningsavgift	5 676
Övriga externa kostnader	5 424
	483 921

Not 9 Styrelsekostnader

2013-03-06
-2013-12-31

Lön för hjälp vid renovering av lokal	999
	999

P

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2013-03-06
-2013-12-31

Avskrivning byggnader	206 237
	206 237

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2013-03-06
-2013-12-31

Ränteintäkter	53 333
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	674
Övriga finansiella intäkter	3 685
	57 692

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

2013-03-06
-2013-12-31

Låneräntor	2 517 873
Räntekostnader kortfristiga skulder	2 612
	2 520 485

Not 13 Byggnader och mark

2013-12-31

Ingående anskaffningsvärden	0
Årets anskaffningar	209 327 245
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	209 327 245

Årets avskrivningar	-206 237
Utgående ackumulerade avskrivningar	-206 237

Utgående redovisat värde	209 121 008
---------------------------------	--------------------

Taxeringsvärden byggnader	61 177 000
Taxeringsvärden mark	39 041 000
	100 218 000

p

Not 14 Pågående arbeten

2013-12-31

Pågående arbeten avseende inglasning av balkonger	6 942
	6 942

Not 15 Specifikation andelar i dotterföretag

Namn	Antal andelar	Bokfört värde
Sundbyberg Hästhoven 2	100	372 292
		372 292

	Org.nr	Säte
Sundbyberg Hästhoven 2	556900-3295	Sundbyberg

Dotterbolaget förvärvades tillsammans med fastigheten. Bolaget kommer att likvideras.

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2013-12-31

Förutbetald fastighetsförsäkring	24 280
Förutbetald datakommunikation	96 750
Förutbetald snöröjning	3 124
Förutbetald kabel-TV	19 572
Förutbetalda bankavgifter	1 500
Upplupna intäkter	30 604
	175 830

Not 17 Kassa och bank

2013-12-31

Rörelsekonto	6 843 110
Placeringskonto	4 004 716
Fast räntekonto 3 månader	10 048 617
	20 896 443

Not 18 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Årets resultat
Årets tillskjutna medel	116 716 925	6 113 241	
Årets resultat			320 437
Belopp vid årets utgång	116 716 925	6 113 241	320 437

Not 19 Övriga avsättningar

2013-12-31

Renoveringsfond vid förvärv

13 330 000

13 330 000

Not 20 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31
Länsförsäkringar 9029 53 444 25	3,90	2020-03-30	19 000 000
Länsförsäkringar 9029 53 445 30	3,50	2018-03-30	19 000 000
Länsförsäkringar 9029 53 445 49	3,20	2016-03-30	19 000 000
Länsförsäkringar 9029 53 445 57	3,09	2015-03-30	19 000 000
Länsförsäkringar 9029 53 445 65	2,84	2014-03-01	16 316 850
			92 316 850

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

2013-12-31

Momsredovisningskonto

2 585

Inbetald handpenning

300 000

302 585

Not 22 Förutbetalda avgifter och hyror

2013-12-31

Förutbetalda avgifter och hyror

451 828

Restbelopp avgifter och hyror

54

451 882

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2013-12-31

Upplupet revisionsarvode

20 000

Upplupna bankavgifter

92

Upplupna värmekostnader

154 191

Upplupna elkostnader

27 049

Upplupna kostnader för hyresrätt

178

Upplupna kostnader för förbrukningsinventarier

200

Upplupna förvaltningskostnader

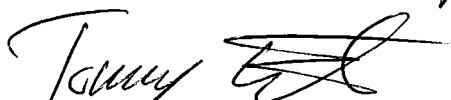
20 057

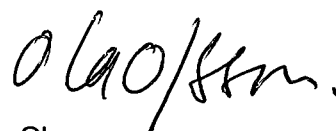
221 767

P

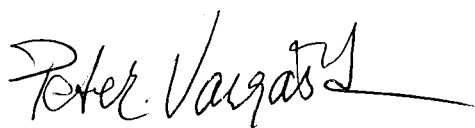
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den 19 maj 2014

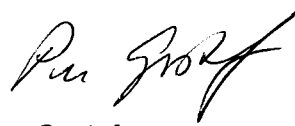

Tommy Ekelund


Ola Olsson


Teresa Rodriquez Stefanidis


Peter Vargård

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 juni 2014


Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hästhoven 2 för räkenskapsåret 2013-03-06–2013-12-31.

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 Brf Hästhoven 2s finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 Brf Hästhoven 2 för räkenskapsåret 2013-03-06–2013-12-31.

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.

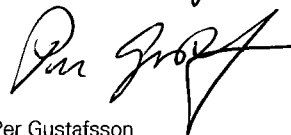
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 2 juni 2014



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor