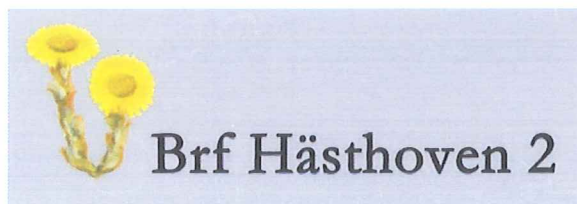


Årsredovisning för
Brf Hästhoven 2
769616-7621



Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hästhoven 2, 769616-7621 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Allmänt om verksamheten

Förvaltningsberättelse 2016

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hästhoven 2 i Sundbyberg, **769616 - 7621**, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Medlemmar

Antal medlemmar var den 31 december 2016, 157 st.
Antalet medlemmar var vid periodens början, 153 st.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 10 st lägenheter överlåtits och 2 st upplåtits som bostadsrätter.

Styrelse, revisor och valberedning

Styrelse

Aaron Timstråle (ordförande)
Peter Wargård (vice ordförande)
Ted Hengren (sekreterare)
Louise Almlöf (ledamot)
Tommy Wik (suppleant)

Möten

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten. Utöver dessa möten har delar av styrelsen deltagit i ett antal möten angående påbyggnadsprojektet och stambytet. Föreningen har i enlighet med föreningens stadgar hållit en stämma samt en extrastämma

Revisor

Ordinarie revisor har varit auktoriserade revisorn Per Gustafsson från KPMG. Ekonomisk förvaltare är Roger Norström (Restate Bjurfors Isaksson Brolin AB).

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anne Reimert och Igor Borg.

Föreningens fastighetsinnehav

Bostadshus

Föreningens hus byggdes 1965. Fastigheten består av fyra (4) bostadshus med 32 lägenheter i varje hus och fyra lägenheter per våningsplan. Det finns sammanlagt 128 lägenheter varav 99 lägenheter upplåtits med bostadsrätt och 29 lägenheter med hyresrätt.

Föreningens lokaler

Föreningen har tre (3) lokaler. Två (2) av dessa är uthyrda, en till boende i föreningen och till en extern person och en (1) utnyttjas av bostadsrättsföreningen som föreningslokal.

Medlemslokaler

Föreningen har fyra (4) tvättstugor och en (1) grovtvättstuga. Föreningen har även fyra (4) cykelrum.

Parkeringsplatser

Föreningen har 87 parkeringsplatser till förfogande av boende samt hyr ut parkeringsplatser som betalparkeringsplatser.

P

Försäkringar

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Föreningsfrågor

Ordinarie årsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-11, **plats: Kulturcentrum - Konsertsal, Hallonbergens Centrum**. I stämman deltog 46 röstberättigade (en röst per lägenhet) medlemmar och 3 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.

Det beslöts även att ändra på föreningens stadgar gällande hur länge varje ledamot i styrelsen ska sitta. Ledamöter till styrelsen väljs på två eller ett år enligt följande: Vid 7 ledamöter väljs 4 p ett år och 3 p två år, vid 6 ledamöter väljs 3 på ett år och 3 på två år, vid 5 ledamöter väljs 3 på ett år och 2 på två år osv. Omval kan ske. Vid ordinarie föreningsstämma väljs också en valberedning bestående av 2 till 5 personer och utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag enligt styrelsens uppdrag, till samtliga personval samt förslag till arvode.

En extrastämma

En extrastämma hölls 12 januari, i enlighet med föreningens stadgar för att rösta om vi skulle gå vidare med planarbetet för påbyggnad av husen, låta styrelsen få arvoderas extra för tiden som läggs på planarbetet, teckna gruppabonnemang på bredband samt arvoda valberedningen. Stämman röstade ja på samtliga punkter.

Ett informationsmöte

Informationsmöte hölls den 29 september angående stambytet som då hade kommit till fasen att samtliga måste skriva under medgivandet. Där gick vi igenom medgivandet samt förklarade vad vi avser att utföra vid stambytet. De färdiga ramhandlingarna fanns även tillgängliga att bläddra i.

Årets verksamhet:

Ny trapphusbelysning

Det har installerats ny energisnål LED-belysning i trapphusen. Det är nya LED-armaturer med närvarodetektering och dimring. På varje våningsplan finnas det även nu nödbelysning. Detta innebär att om strömmen går så kommer ändå belysningen på en armatur per våningsplan att lysa.

Vårstädning

För andra året i rad var vi med i initiativet Skräpplockardagarna. Den 24 april slöt boende upp för att plocka skräp och göra fint kring våra hus. Vi avslutade dagen med lite fika. Detta kommer vi göra fler gånger.

Krokar i cykelrummen

För att bättre få plats med alla cyklar i våra cykelrum har det monterats krokar som man kan hänga upp sin cykel.

Hyllor och krokar i barnvagnsrummen

Det har länge varit stökigt och trångt i barnvagnsrummen. Nu är det bättre tack vare de hyllor och krokar som satts upp.

Ny belysning i tvättstugorna

Belysningen i våra tvättstugor var gammal och ineffektiv. Vi har därför bytt till ny LED-belysning med närvarodetektering.

Uppdatering av underhållsplanen

En ny, bättre och mer utförlig underhållsplan har tagits fram. Den sträcker sig 30 år fram i tiden.

Nya tvätttider i samtliga hus

För att fler lättare ska hitta ledig tvättid har vi utökat tvättstugornas öppettider i alla husen (genomfördes först på prov i hus 11) samt även utökat antal pass per dag och minskat ner tvättpassen från 4 timmar till 3 timmar.

Nya tvättider i grovtvättstugan

Även grovtvättstugan i hus 15 har fått kortare och till antalet utökade tvättpass.

Öppet hus

Styrelsen har infört öppet hus varje månad, första onsdagen i månaden. Detta för att bli mer tillgänglig och förbättra kommunikationen mellan boende och styrelsen.

Arborist

Några dagar i september beskar en arborist föreningens alla fina träd.

Säkra ner fastigheternas el-centraler

Nu är samtliga hus nedsäkrade. Nedsäkringen ger föreningen en besparing på 25 000kr/per år i fasta avgifter för våra el-abonnemang. Den nya motorvärmarsstyrningen har även den sänkt föreningens elkostnader då motorvärmare inte längre står på i onödan.

Ny hemsida

Föreningen har ett nytt format på hemsida men med utökat innehåll dock med samma webbsideadress. Hemsidan är knuten till föreningens nya verktyg Styrelseproffset där allt styrelsearbete finns sparad.

Undersökt nytt bokningssystem till tvättstugorna

Vi har undersökt vad det skulle kosta med ett nytt bokningssystem till våra tvättstugor. De flesta föreningar har nuförtiden digitala bokningstavlur. Efter stambytet kommer detta att införas.

Ökat intäkterna för besöksparkeringen

För att få in mer intäkter samt även matcha parkeringskostnaden som närliggande parkeringar har, har styrelsen ökat kostnaden per/timme att parkera från 5kr/timme till 10kr/timme.

Grundfakta om föreningen

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	Belopp i kr 2013-12-31
Balansomslutning	247 872 005	242 282 957	236 757 577	230 572 515
Resultat efter finansiella poster	-2 243 368,0	-2 377 094,0	-2 143 472,0	320 437,0
Soliditet %	59	58	55	53
Driftskostnaderr per kvm bostadsyta	356,0	442,0	336,0	219,0

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	128 438 075	15 246 729	522 766	-2 345 801	-2 377 094
Årets förändring	3 829 900	4 074 260			
Disposition enl årsstämmobeslut				-2 377 094	2 377 094
avsättning yttre fonden			300 654	-300 654	
ianspråktagande av yttre fonden			-371 136	371 136	
Årets resultat					-2 243 369
Vid årets slut	132 267 975	19 320 989	452 284	-4 652 413	-2 243 369

P

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-4 652 413
årets resultat	-2 243 368
Totalt	-6 895 781
disponeras för	
avsättning till yttre fond	300 654
ianspråktagande av yttre fond	-452 675
balanseras i ny räkning	-6 743 760
Summa	-6 895 781

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

P

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Nettoomsättning	2	6 785 725	6 712 545
Övriga rörelseintäkter		51 512	40 364
		<u>6 837 237</u>	<u>6 752 909</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-578 485	-613 129
Reparationer	4	-616 611	-493 503
Underhållskostnader	5	-452 675	-371 136
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 963 226	-1 945 499
Fastighetsskatt	7	-164 664	-161 284
Övriga driftskostnader	8	-339 479	-334 292
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-434 611	-255 834
Personalkostnader	10	-176 554	-177 245
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-2 115 545	-2 115 545
Rörelseresultat		<u>-4 613</u>	<u>285 442</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-59 080
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	93 276	134 524
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-2 332 031	-2 737 980
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 243 368</u>	<u>-2 377 094</u>
Resultat före skatt		<u>-2 243 368</u>	<u>-2 377 094</u>
Årets resultat		<u>-2 243 368</u>	<u>-2 377 094</u>

P

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	203 768 919	205 884 464
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	510 679	395 929
		<u>204 279 598</u>	<u>206 280 393</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>204 279 598</u>	<u>206 280 393</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	16	20 656	-
Övriga fordringar		3 857	4 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	146 267	165 777
		<u>170 780</u>	<u>169 884</u>
Kassa och bank		<u>43 421 627</u>	<u>35 832 680</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>43 592 407</u>	<u>36 002 564</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>247 872 005</u>	<u>242 282 957</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		132 267 975	128 438 075
Upplåtelseavgifter		19 320 989	15 246 729
Fond för yttre underhåll		452 284	522 766
		<u>152 041 248</u>	<u>144 207 570</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 652 413	-2 345 801
Årets resultat		-2 243 368	-2 377 094
		<u>-6 895 781</u>	<u>-4 722 895</u>
Summa eget kapital		<u>145 145 467</u>	<u>139 484 675</u>
Avsättningar			
Övriga avsättningar		13 130 000	13 130 000
		<u>13 130 000</u>	<u>13 130 000</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	88 316 850	88 316 850
		<u>88 316 850</u>	<u>88 316 850</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		401 154	367 878
Skatteskulder		15 551	174 037
Övriga kortfristiga skulder	20	31 806	27 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	831 177	782 027
		<u>1 279 688</u>	<u>1 351 432</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>247 872 005</u>	<u>242 282 957</u>

P

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 243 368	-2 377 094
Avskrivningar		2 115 545	2 115 545
		-127 823	-261 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-127 823	-261 549
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-896	44 671
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-71 744	-777 312
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-200 463	-994 190
Investeringsverksamheten			
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar			372 292
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-114 750	-377 573
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-114 750	-5 281
Finansieringsverksamheten			
Upplåtna lägenheter		7 904 160	12 618 680
Amortering av låneskulder			-4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7 904 160	8 618 680
Årets kassaflöde		7 588 947	7 619 209
Likvida medel vid årets början		35 832 680	28 213 471
Likvida medel vid årets slut		43 421 627	35 832 680

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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
Utöver ovan tillkommer dessa komponenter vilka är investeringar föreningen gjort	
Låssystem	10
Värmeanläggning	20

P

Fonder

Avsättning till föreningens underhållsfond görs enligt underhållsplan.

Finansiella tillgångar och 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 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

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	4 233 416	3 948 817
Bortfall årsavgifter	-649	-5 017
Hyror bostäder	2 226 839	2 441 742
Hyror lokaler	48 262	48 727
Hyror p-platser	358 261	383 626
Hysesbortfall bostäder	-40 982	-24 895
Hysesbortfall p-platser	-67 545	-104 950
Debiterad indrivningskostnad	2 520	3 960
Överlåtelseavgifter	12 198	5 560
Pantsättningsavgifter	13 300	15 124
Fakturerad fastighetsskatt	154	-
Öresutjämning	-49	-149
	6 785 725	6 712 545

Not 3 Fastighetsskötsel

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	82 919	99 501
Fastighetsskötsel gård entreprenad	134 250	159 213
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	45 208	10 019
Städning enligt avtal	106 185	98 683
Städning enligt beställning	19 663	1 750
Mattor	11 117	13 140
Sotning	4 558	-
Besiktningskostnader	6 401	3 527
OVK	-	48 993
Hissbesiktning	5 269	5 185
Störningsjour och larm	2 875	-
Snöröjning inkl sandning	95 842	112 141
Serviceavtal	2 800	-
Serviceavtal hiss	58 424	56 777
Serviceavtal värme	1 926	-
Serviceavtal ventilation	1 048	4 200
	578 485	613 129

Not 4 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyreslägenheter	67 695	56 540
Gemensamma utrymmen	32 568	35 498
Portar	3 438	-
Lås	7 245	10 300
Tvättstuga	34 976	23 686
Sopanläggning	813	11 840
Vind	-	1 956
Källare	1 131	2 624
Installationer	32 092	-
VVS	79 971	119 942
Ventilation	4 363	-
Elinstallationer	19 259	12 010
Hiss	28 702	50 027
Tak	438	27 500
Fasad	17 697	1 313
Fönster	973	3 230
Balkonger	3 916	-
Hårdgjorda markytor	10 288	-
Gräsytor	90 998	18 954
Planteringar	21 284	532
Lekplats	8 025	12 688
P-platser	6 422	13 774
Vattenskador	144 317	89 714
Skadegörelse	-	1 375
	616 611	493 503

Not 5 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Gemensamma utrymmen	244 050	-
Tvättstuga	70 625	-
Sopanläggning	-	53 263
Värmeanläggning	-	79 063
Ventilation	4 500	-
Elinstallationer	133 500	238 810
	452 675	371 136

Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Elkostnader	212 250	223 359
Värmekostnader	1 225 818	1 193 379
Vattenkostnader	221 096	223 658
Sophämtning	304 062	304 041
Grovsopor	-	1 062
	1 963 226	1 945 499

P

Not 7 Fastighetsskatt

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	164 664	161 284
	164 664	161 284

Not 8 Övriga driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsförsäkring	161 733	158 330
Kabel-TV	80 996	79 212
Bredband/telefoni/fiber	96 750	96 750
	339 479	334 292

Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Förbrukningsinventarier	11 436	1 397
Förbrukningsmaterial	-	3 619
Annonsering	4 200	2 400
Kreditupplysningar	2 801	3 200
Påminnelser/krav	2 160	3 210
Överlåtelseavgifter	12 798	5 560
Pantsättningsavgifter	13 456	15 124
P-platsbyten	10 105	8 010
Kontorsmaterial	-	587
Trycksaker	-	4 260
Telefoni	4 774	5 015
Datakommunikation	11 609	1 128
Porto	320	984
Konstaterade hyresförluster	-5 549	-
Revisionsarvode	22 470	48 495
Medlems- och styrelsemöten	4 505	15 596
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	105 000	105 000
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	20 578	4 063
Teknisk förvaltning enligt avtal	8 292	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	127 573	-
Juridiska kostnader	40 044	16 876
Konsultarvoden	9 000	-
Bankkostnader	5 277	5 033
Tidskrifter och facklitteratur	318	-
Föreningsavgifter	5 977	5 977
Övriga externa kostnader	17 050	-
Ävriga externa kostnader ej avdragsgilla	417	299
	434 611	255 833

Not 10 Personalkostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvode	134 988	137 083
Sociala avgifter	41 566	40 162
	176 554	177 245

P

Not 11 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnad	2 115 545	2 115 545
	2 115 545	2 115 545

Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter	92 434	133 362
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	621	1 132
Intäktsränta skattekontot	221	30
Summa	93 276	134 524

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	2 330 090	2 737 521
Räntekostnader, kortfristiga skulder	96	459
Kostnadsränta skattekontot	1 845	-
Summa	2 332 031	2 737 980

Not 14 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början		
Byggnader	145 398 714	145 398 714
Värmeanläggning	484 713	484 713
Låssystem	508 801	508 801
Mark	63 928 531	63 928 531
Vid årets slut	210 320 759	210 320 759
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 436 295	-2 320 750
-Årets avskrivning	-2 115 545	-2 115 545
Vid årets slut	-6 551 840	-4 436 295
Redovisat värde vid årets slut	203 768 919	205 884 464
Varav mark	63 928 531	63 928 531

Not 15 Pågående om- och tillbyggnad

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	395 929	395 929
Årets anskaffningar	114 750	-
	510 679	395 929

Not 16 Kortfristiga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Parkeringsintäkter Q-park		
Avräkning för skatter och avgifter	3 857	4 107
	3 857	4 107

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda kostnader	146 267	145 135
Upplupna intäkter	-	11 445
Upplupna ränteintäkter	-	9 197
Summa	146 267	165 777

Not 18 Kassa och bank

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelsekonto	16 994 943	1 485 731
Placeringskonto	16 128 042	16 084 282
Fasträntekonto 3 mån	10 298 642	10 262 667
Fasträntekonto 6 mån	-	8 000 000
	43 421 627	35 832 680

Not 19 Långfristiga skulder

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	2016-12-31	2015-12-31
Länsförsäkringar	3,90%	2020-03-30	19 000 000	19 000 000
Länsförsäkringar	3,50%	2018-03-30	19 000 000	19 000 000
Länsförsäkringar	1,73%	2017-04-01	19 000 000	19 000 000
Länsförsäkringar	2,03%	2017-04-01	19 000 000	19 000 000
Länsförsäkringar	2,00%	2017-03-01	12 316 850	12 316 850
			88 316 850	88 316 850

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och säkerheter för egna skulder	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	92 316 850	92 316 850
	92 316 850	92 316 850

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Redovisningskonto för moms	8 184	3 869
Personalskatt	23 622	23 621
	31 806	27 490

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna sociala avgifter	24 739	23 072
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	544 979	551 721
Restbelopp hyror- och avgifter	-3	86
Beräknat arvode revision	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader	236 462	182 148
	831 177	782 027

P

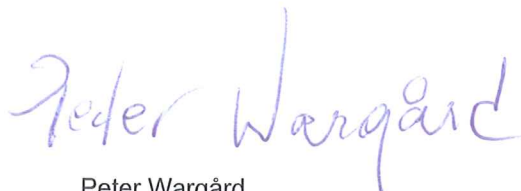
Underskrifter

Stockholm den

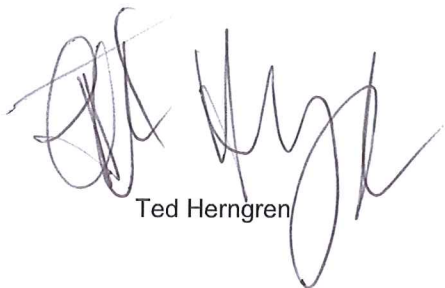
22/4 - 2017



Aaron Timstråhle



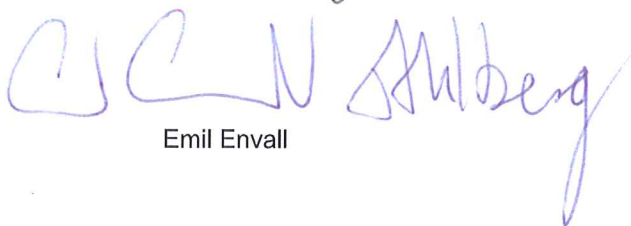
Peter Wargård



Ted Herngren



Louise Almlöf



Emil Envall

Min revisionsberättelse har lämnats den

25 april 2017



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hästhoven 2 för räkenskapsåret 2016.

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 2016 och av föreningens resultat för räkenskapsåret. 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 i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare nedan i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen i enlighet med god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar i enlighet med gällande krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är ändamålsenliga och tillräckliga 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 missvisande uppgifter vare sig förekomst av sådana uppgifter skulle bero oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga missvisande uppgifter vare sig förekomst av sådana uppgifter skulle bero oegentligheter eller på fel samt att avge en revisionsberättelse som innehåller mina 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 alltid skulle upptäcka en väsentliga missvisande uppgift i årsredovisningen om en sådan uppgift skulle uppkomma. Väsentliga missvisande uppgifter kan uppkomma 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.

Under en revision som utförs i enlighet ISA använder jag professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Dessutom utför jag följande.

- Jag identifierar och bedömer riskerna för förekomst av väsentliga missvisande uppgifter i årsredovisningen vare sig förekomst av sådana uppgifter skulle bero oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker samt inhämtar revisionsbevis som är ändamålsenliga och tillräckliga för att utgöra grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentliga missvisande uppgift som uppkommit till följd av oegentligheter är högre än för en väsentliga missvisande uppgift som uppkommit till följd av fel då oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- Jag skapar jag mig förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision i syfte att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna. Syftet är inte att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- Jag utvärderar lämpligheten av de redovisningsprinciper som tillämpas samt rimligheten i styrelsens uppskattningar i årsredovisningen med dess tilläggsupplysningar.
- Jag drar en slutsats om lämpligheten av att styrelsen tillämpar 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 skulle dra slutsatsen att det finns någon sådan väsentlig osäkerhetsfaktor har jag att i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på de upplysningar i årsredovisningen som avser sådana väsentliga osäkerhetsfaktorer. Skulle sådana upplysningar vara otillräckliga har jag att modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för avlämnandet av revisionsberättelsen. Dock skulle framtida händelser eller förhållanden likväl kunna medföra att en förening inte längre skulle kunna fortsätta sin verksamhet.
- Jag utvärderar den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och huruvida 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 genomförandet av revisionen. Jag måste också informera styrelsen om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag eventuellt identifierat.

Rapport i övrigt enligt lag

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Hästhoven 2 under år 2016 samt av förslaget till behandling av föreningens förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Målet med 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Målet med revisionen av förslaget till behandling av föreningens 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 utgör ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte vore förenligt med bostadsrättslagen.

I en revision utförd i enlighet med god revisionssed i Sverige använder jag 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 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 behandling av föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 april 2017



Per Gustafsson

Auktoriserad revisor