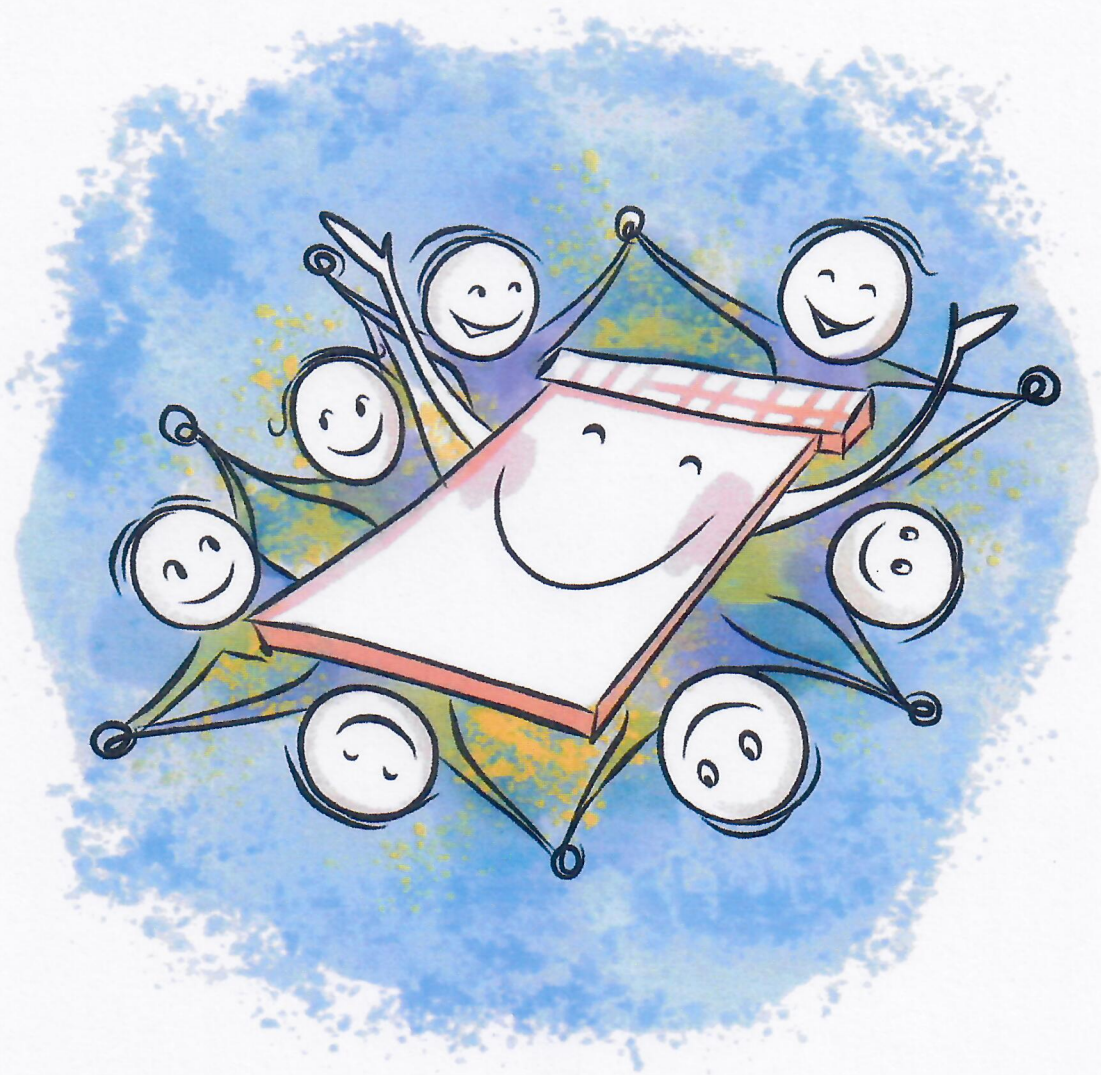


Årsredovisning 2019

BRF Hästkastanjen Långbro Park



B

M H M - Sv K P M Ch

| | |
|--|-----------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Förändring av likvida medel | 9 |
| Flerårsöversikt | 10 |
| Resultatdisposition | 10 |
| Ekonomi | 11 |
| Resultaträkning | 11 |
| Balansräkning - Tillgångar | 12 |
| Balansräkning - Eget kapital och skulder | 13 |
| Noter | 14 |
| Underskrifter | 18 |
| Revisionsberättelse | 19 |

M H M S K P S O

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Hästkastanjen Långbro Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2019 t.o.m. 31 december 2019, vilket är föreningens nionde verksamhetsår.

Om inget särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelse alternativt överlåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 6 oktober 2011 förvärvat fastigheten Svängbron 3 i Stockholms kommun. Lagfart erhöles den 31 oktober 2012.

På föreningens fastighet finns det fyra flerbostadshus med tre till fyra våningar med totalt 65 bostadslägenheter, total boarea ca 5610 kvm. Föreningen förfogar över 57 parkeringsplatser och en mc-plats i eget källargarage samt fyra parkeringsplatser utomhus med motorvärmare. Fastigheten var fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret 2018-12-01 - 2019-11-30. Fr.o.m. 2019-12-01 har ett nytt försäkringsavtal tecknats med Brandkontoret, varvid fastigheten är fullvärdesförsäkrad t.o.m. 2020-11-30.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum, cykelrum, städrum, soprum, fastighetsförråd och tekniska utrymmen.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Svängbron GA:1 gemensamhetsanläggning tillsammans med Svängbron 2 (Brf. Pyramidalmen). Gemensamhetsanläggningen omfattar gemensam infartsgata till garage inklusive kulvert under gatan, anordning för dagvattenledning samt besöksparkering omfattande 18 besöksplatser. Föreningens andel är 50 %. Gemensamhetsanläggningen är registrerad hos berörd myndighet sedan 15 december 2015. Intäkterna från den gemensamma besöksparkeringen (35 % av biljettintäkterna) kommer att hjälpa till att täcka kostnaderna för snöröjning, sandning och belysning.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende parkering, byggnadsdelar, gång- och cykelväg, underhåll av fastigheten samt luft och rökgasevakuering. I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende underjordiska ledningar.

8

M M M - Sv Kp SA W

Fastighetens underhållsbehov

Föregående års underhållsplan för tiden 2018 - 2068 ligger fast i avvaktan på den pågående utredningen avseende fastighetens VVS-anläggning, vilket kan komma att radikalt förändra fastighetens underhållsbehov.

Avsättningen till föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,5 % av fastighetens taxeringsvärde.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften skall täcka föreningens utgifter för den löpande verksamheten.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Byggnaderna färdigställdes år 2013 och har deklarerats som färdigställda. Byggnaderna har åsatts värdeår 2013.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsskatt i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för garage utgår från och med fastställt värdeår.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Storholmen Förvaltning AB som ekonomisk förvaltare.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Storholmen Förvaltning AB avseende den tekniska förvaltningen som omfattar teknisk förvaltning, driftansvarig förvaltning, felanmälan, fastighetsskötsel samt boendesupport.

Avtal

Vidare har föreningen avtal med Telia Company, Städpoolen, Parkservice Stockholm AB, Stockholm Exergi AB (tidigare AB Fortum Värme), Fortum Markets AB, Ellevio AB, Storholmen Förvaltning AB, KTC, Kone AB, Stockholms stad - Avfallshantering, Inspecta Sweden AB, Dygnet runt-fastighetsjour, Certego AB, LW Sverige AB, Minol Mätteknik AB, PEAB Drift & Underhåll AB, PwC, UNA-Portar AB, BRFNET, Parkeringsverksamhet Apcoa Parkering Sverige AB, Climapac Stockholm AB, DEKRA - Industrial AB, SUEZ Recycling AB, SUEZ Recycling AB Fullmakt för insamling av EL-avtal, Nordea Hypotek AB och Handelsbanken Stadshypotek.

Nytecknade avtal

Under året har styrelsen tecknat nya avtal med följande bolag:

1. Försäkringsbolaget Brandkontoret som i allt väsentligt följer föregående års försäkringsavtal.
2. Fortum Markets AB som ersätter tidigare avtal.

Handwritten signature in blue ink.

GDPR relaterade avtal (Dataskydsförordningen)

Med hänvisning till att GDPR trädde ikraft 2018-05-25 har styrelsen följande avtal.

1. Minol Mätteknik AB
 - Personuppgiftsbiträdesavtal
2. Storholmen förvaltning AB
 - Personuppgiftsbiträdesavtal
 - Instruktionsavtal avseende behandling av personuppgifter i anledning av gällande förvaltningsavtal.

Därtill har följande avtal kompletterats med anledning av GDPR:

1. PwC
 - PwC:s behandling av personuppgifter i egenskap av personuppgiftsansvarig
2. Telia Company AB
 - Personuppgiftsbiträdesavtal

Allmän information

Styrelsen har vid 10 tillfällen kommunicerat och informerat föreningens medlemmar om pågående förbättringsåtgärder såväl generellt som specifikt i lägenheterna inom ramen för JM:s garantiåtagande. I samband med den allmänna informationen har styrelsen uppmanat medlemmarna att fortlöpande rapportera till styrelsen när det föreligger fel och brister i lägenheterna.

Filterbyte

2019-09-09 genomfördes filterbyte i samtliga lägenheter via Bostadskontroll Stockholm AB:s försorg. Detta årligen återkommande filterbyte är ett led i styrelsens ambition att säkra luftkvaliteten i samtliga lägenheter.

Okulär besiktning av fastigheten

Styrelsen har under året genomfört okulär besiktning av fastigheten och dess tekniska system.

Egenkontroll (EKP) och Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)

Egenkontroller (EKP) har genomförts vid tre tillfällen under året.

Vidare har brandsyn inom ramen för Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA) genomförts vid tre tillfällen under året.

Varje år uppdateras programmen för såväl Egenkontrollprogrammet som för det Systematiska Brandskyddsarbetet.

Dataskydsförordningen GDPR

Dataskydsförordningen vilken trädde ikraft 2018-05-25, innebär att styrelsen för Brf. Hästkastanjen Långbro Park är personuppgiftsansvarig för de personuppgifter som erhålls direkt från uppgiftslämnare, våra medlemmar och andra personer i medlemmarnas hushåll i anslutning till innehav av en bostadsrätt eller parkeringsplats i garage eller uteplats. Medlemmar är inte skyldiga att lämna personuppgifter till föreningen, men eftersom det enligt 9 kap 8 § BrL. åligger styrelsen att föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning) så förutsätter ett medlemskap i Brf. Hästkastanjen Långbro Park att obligatoriska uppgifter enligt 9 kap 9 och 10 §§ lämnas. Föreningen kan inte heller upplåta hyresavtal utan att härför nödvändiga uppgifter lämnas.

Brf. Hästkastanjen Långbro Park behandlar uppgifter för att utföra och administrera medlemskapet, för att tillvarata medlemmarnas intressen, samt för redovisnings- och fakturaändamål.

Dessa uppgifter behandlas på grundval av lag och föreningens stadgar.

B

Styrelsen kommer inte att lämna ut personuppgifter till utomstående i annat fall än då det särskilt överenskommits mellan föreningen och medlem enligt följande:

1. Då det är nödvändigt att tillvarata medlems rättigheter.
2. Om det är nödvändigt för att fullgöra lagstadgad skyldighet.
3. Efterkomma myndighetsbeslut
4. Beslut i domstol.
5. För de fall som styrelsen anlitar utomstående tjänsteleverantör som utför uppdrag för föreningens räkning.

Styrelsen för Brf. Hästkastanjen tillämpar en mycket strikt hållning i frågor avseende GDPR och dess tillämpning.

OWE-Gruppen

OWE-gruppen under ledning av Bo Widgren och övriga medlemmar (Sune Modigh, Bo Wallenholm, Evert Marmén, Marianne o Jerry Lundin, Göran Nilsson, Titti Widgren och Sören Löfgren) har tagit som sin uppgift att underhålla fastigheten, städa garage, förrådsutrymmen, gårdsplan, vara med i samband med Egenkontrollerna och det Systematiska Brandskyddet, dvs se till att vi i föreningen har fräsch och trevlig miljö.

Vi är mycket tacksamma för OWE-gruppens hjälpsamhet och styrelsen vill återigen passa på att rikta ett stort, innerligt och varmt TACK för den insats som OWE-gruppen utför för föreningen.

Inom styrelsen har vi vid åtskilliga tillfällen fått höra våra besökares beundran för att vi i vår förening har medlemmar som utför dessa uppgifter.

Föreningens varumärke

Styrelsen har som ett av sina mål att skapa ett starkt varumärke för vår förening.

En bostadsrättsförening är en form av kooperativt boende som i allt väsentligt styrs av lagen om ekonomisk förening och bostadsrättslagen, men i vissa delar kan liknas vid ett aktiebolag med medlemmar som aktieägare.

Det är därför viktigt att skapa en positiv och äkta bild av föreningens såväl ekonomiska som fastighets- och underhållsmässiga status, dvs föreningens varumärke.

En förening som har en god ekonomi och ett väl fungerande underhåll av fastigheten, tilldrar sig alltid ett stort intresse.

Föreningens värdegrund

Styrelsen har tagit som sin uppgift att skapa en hållbar och stabil värdegrund för våra medlemmar, vilket innebär att:

Vi välkomnar alla våra nya medlemmar

I samband med att vi får nya medlemmar till vår förening, passar vi på att boka ett möte varvid vi informerar om föreningen och dess förutsättningar.

För oss i styrelsen är det viktigt att alla nya medlemmar känner sig välkomna och trygga i vår förening och miljö, och framförallt att vi i styrelsen står till förfogande för att hjälpa till med råd och upplysningar när behov föreligger.

B

Det sociala engagemanget

Det sociala engagemanget är en av hörnpelarna i vår förening, vilket innebär att alla skall känna en stark tillhörighet i föreningen. Alla känner alla och alla är en del av vår gemenskap. Vi vistas här i vår hemmiljö i genomsnitt 12 timmar per dygn och i flera fall betydligt mer. Då är det viktigt att vi alla känner en trygghet i vårt boende och den miljö som vi vistas i.

Behöver någon medlem hjälp, om orken inte räcker till, då finns ju hjälpen inte längre bort än närmsta granne eller någon styrelseledamot. Det är det som är signifikant för ett socialt engagemang oss medlemmar emellan.

Rent och snyggt en miljöfråga

Styrelsen har som en av sina huvuduppgifter att säkra en ren och trivsamt miljö, såväl utomhus på gårdsplan och grönområden, som inomhus i trapphus, förråd och garage.

Det första intrycket som våra gäster möts av, är just hur väl vi vårdar vår fastighet, hur våra trapphus ser ut, hur garaget är städlat och hur rent och snyggt det är på gårdsplanen.

Det är detta första intryck som avgör våra gästers uppfattning om vår förening.

Värdeutveckling

Alla våra medlemmar har personligen investerat i sina respektive bostadsrätter och betalar årligen sina årsavgifter, vars intäkter avser att finansiera föreningens underhåll.

Det ligger således i alla medlemmars intresse att föreningen via styrelsens försorg, säkerställer en god värdeutveckling på insatt kapital i respektive bostadsrätt.

5-års Garantibesiktning

2018-04-11 genomfördes 5-års garantibesiktning, vilken förevarit av att styrelsen konsulterat Avloppsteknik Svenska AB, vars syfte var att analysera fastighetens VVS-system och specifikt de horisontella stickledningarna i lägenheterna och de vertikala avloppsstammarna.

Rapporten från Avloppsteknik Svenska AB visade på omfattande fel och brister, vilka redovisades tillsammans med övriga bygg fel i samband med garantibesiktningen.

Med hänsyn till omfattningen av fel och brister konsulterades Advokatfirman Sievo AB, som stöd för styrelsen i den fortsatta processen.

Protokollet från garantibesiktningen var styrelsen tillhanda 2018-07-09. Vid ett uppföljningsmöte 2018-07-10 beslöts informera JM att styrelsen övervägde att påkalla en överbesiktning avseende VVS-delen.

I samband med efterbesiktningen 2018-11-15 enades parterna att avvakta med en överbesiktning tills JM genomfört en egen utredning och återkommit i frågan.

Byte av Advokatfirma

Under våren 2019 beslöt styrelsen avsluta samarbetet med Advokatfirman Sievo AB, för att istället engagera Advokatfirman Pedersen AB.

Fortsatt dialog med JM

Under 2019 har styrelsen haft växelvisa möten med såväl våra jurister som med representanter från JM och dess eftermarknad.

Med anledning av att JM:s eftermarknad konsekvent förnekat att det föreligger fel och brister i fastighetens VVS-anläggning, har styrelsen lyft frågan till JM:s regionschefsnivå dessvärre med samma resultat, d.v.s. totalt förnekande att det föreligger fel och brister i VVS-anläggningen.

Styrelsen har tillskrivit JM:s verkställande direktör och koncernchef med kopia till JM:s ledningsgrupp, varvid styrelsen med kraft påtalade den allvarliga situation som föreningen befinner sig i.

B

[Handwritten signatures]

Granskning av oberoende besiktningsman

Styrelsen har under hösten 2019 engagerat Elvermark VVS och huskonsult AB, vars uppdrag var att kritiskt granska den rapport som Avloppsteknik Svenska AB lämnat till styrelsen. Elvermark VVS och huskonsult AB lämnade en skriftlig rapport 2019-09-15, varvid noterades att den av Avloppsteknik Svenska AB lämnade rapporten var heltäckande och visade på omfattningen av fel och brister i fastighetens VVS-anläggning.

Hur går vi vidare

Mot bakgrund av att JM konsekvent förnekat att det föreligger fel och brister i fastighetens VVS-anläggning har styrelsen beslutat att under februari månad 2020 kalla till en extra föreningsstämma, med förslag att lämna in en stämningensansökan gentemot JM.

Aktiviteter under våren 2020

I syfte för att ge såväl gamla som nya medlemmar bästa möjliga förutsättningar inför kommande stormöte, erbjöds föreningens medlemmar att i mindre grupper (medlemmar i varje port för sig) ta del av rapporten från Avloppsteknik Svenska AB enligt följande:

2020-01-07 kl. 19.00 ca 20.30 för medlemmar i port 392

2020-01-08 kl. 19.00 ca 20.30 för medlemmar i port 394

2020-01-09 kl. 19.00 ca 20.30 för medlemmar i port 396

2020-01-13 kl. 19.00 ca 20.30 för medlemmar i port 398

2020-01-14 kl. 19.00 ca 20.30 för medlemmar i port 400

2020-01-15 kl. 19.00 ca 20.30 för medlemmar i port 402

Informationsmöte för medlemmarna

2020-01-21 kl. 19.00 genomfördes ett samlat informationsmöte för medlemmarna, varvid medlemmarna delgavs information av följande:

Avloppsteknik Svenska AB föredragande Gunnar Hansson
Gunnar Hansson informerade om sin utredning avseende statusen för föreningens VVS-anläggning och visade en total sammanställning avseende såväl fastighetens horisontella stickledning som de vertikala avloppsstammarna.

Elvermark VVS och huskonsult AB föredragande Lars Elvermark
Lars Elvermark informerade om sin granskning avseende rapporten från Avloppsteknik Svenska AB

Advokatfirman Pedersen AB föredragande biträdande juristen Hanna Gustafsson och advokaten Jan Andersson.

Hanna Gustafsson och Jan Andersson informerade om förutsättningarna inför en eventuell stämningensansökan såväl processtekniskt som juridiskt.

Extra föreningsstämma

2020-02-19 genomfördes en extra föreningsstämma, vars uppgift var att ta ställning till styrelsens förslag att lämna in en stämningensansökan gentemot JM avseende påtalade fel och brister i fastighetens VVS-anläggning.

Efter diskussion beslöt föreningsstämman att bifalla styrelsens förslag med 54 röster för styrelsens förslag och 1 röst emot styrelsens förslag.

B

Ekonomi

Rutinerna och handläggningen av föreningens ekonomi har fått en allt större betydelse och kommer att vara helt avgörande inför kommande ekonomiska utmaningar, varför styrelsen har fokuserat på följande:

Avgiftshöjning alternativt kapitaltillskott

Med hänsyn till pågående konfrontationen med JM avseende fel och brister i fastighetens VVS-anläggning och utfallet från en eventuell stämningsansökan och dom i skiljenämnd, kan styrelsen inte utesluta en avgiftshöjning alternativt att en extra föreningsstämma får ta ställning till beslut om kapitaltillskott.

Bestridande av fakturor

Styrelsen har en omfattande kontroll och uppföljning av inkomna leverantörsfakturor, vilka kontrolleras och följs upp på minsta nivå gentemot gällande avtal, innan dessa går vidare för attest. Genom denna mycket effektiva kontroll, har föreningen sparat mycket pengar. Under år 2019 har styrelsen bestridit fakturor för totalt 128 000 SEK.

Räntekostnader

Styrelsen har en fortlöpande dialog med banker och låneinstitut inför kommande omförhandlingar av lån som förfaller till betalning. Genom relativt korta positioner har vi lyckats att radikalt sänka våra lånekostnader från ca 2,69 % till dagens ca 0,64% - 0,90 %, med undantag av ett lån som är tecknat på 8 år och löper fram till 2023 på 2,38 %

Omsättning av lån

Föreningen har den 21 maj 2019 omsatt två (2) befintliga lån som förföll till betalning, vilka slogs samman till ett (1) lån enligt följande:

1. Villkorsperiod 2019-06-04 - 2021-05-19 med fast räntesats på 0,64 %

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Omförhandling av befintliga lån

Under våren 2020 påbörjas omförhandlingar av två lån som förfaller till betalning. Styrelsen kommer även att inleda förhandlingar med Handelsbanken för att om möjligt omförhandla ett lån, vilket tecknades våren 2015, på åtta år med en fast räntesats på 2,38 % och förfaller till betalning först år 2023.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 511 936 SEK (1 419 672 SEK) vilket är betydligt mindre än amorteringsplanen, vilket ingår i den kortsiktiga planeringen för att kunna täcka kostnader för konsulter och jurister i den pågående tvisten med JM.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 8.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 115 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar var 13 samt antalet avgående medlemmar 15 under räkenskapsåret.

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits.

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 113 medlemmar.

B

Styrelsen

Styrelsen har efter föreningsstämman den 6 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ordförande: Inge Nilsson

Ledamot: Joel Huselius

Ledamot: Melissa Hedberg

Ledamot: Sören Löfgren

Ledamot: Antonio Matic (2019-05-06 - 2019-09-24)

Suppleant: Kirsi Penttilä

Suppleant: Karin Scherr

Antonio Matic avgick ur styrelsen 2019-09-24 på grund av hälsoskäl.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har under året haft en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret för tiden 2018-11-30
2019-11-30. Denna ansvarsförsäkring har förlängts hos Brandkontoret fr.o.m. 2019-12-01 och gäller till
2020-11-30.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig: Ella Bladh Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Lindgren Suppleant

Valberedning

Antonio Carrasco (sammankallande)

Solveig Riberdahl

Gustaf Selin (avgick 2019-12-11)

Gustaf Selin avgick ur valberedningen 2019-12-11 på grund av avflyttning från föreningen.

8

[Handwritten signatures]

| Förändring av likvida medel | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Likvida medel vid årets början | 1 705 485 | 1 499 649 |
| Inbetalningar | | |
| Rörelseintäkter | 4 934 268 | 4 693 614 |
| Finansiella intäkter | 164 | 200 |
| Ökning av långfristiga skulder/upptagande nytt lån | 700 036 | 0 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 706 963 |
| | 5 634 468 | 5 400 777 |
| Utbetalningar | | |
| Rörelsekostnader exklusive avskrivningar | 2 506 281 | 2 378 082 |
| Finansiella kostnader | 545 821 | 762 263 |
| Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder | 324 768 | 0 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 8 423 | 38 424 |
| Minskning av långfristiga skulder/amorteringar | 0 | 2 016 172 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 1 299 191 | 0 |
| | 4 684 484 | 5 194 941 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 655 469 | 1 705 485 |
| Årets förändring av likvida medel | 949 984 | 205 836 |

8

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 4 934 | 4 694 | 4 349 | 4 259 | 4 335 |
| Resultat efter finansiella poster | 441 | 125 | -7 | -129 | -134 |
| Bokfört värde på fastigheten/kvm (kr) | 41 543 | 41 742 | 41 997 | 42 251 | 42 506 |
| Lån/kvm boarea (kr) | 8 179 | 8 270 | 8 523 | 8 794 | 8 979 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 1,18 | 1,62 | 2,00 | 2,80 | 3,17 |
| Fastighetens belåningsgrad (%) | 19,69 | 19,81 | 20,29 | 20,80 | 21,00 |
| Soliditet (%) | 80,19 | 79,95 | 79,50 | 78,96 | 78,67 |
| Kassalikviditet (%) | 267,57 | 79,31 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Elkostnad/kvm (kr) | 45 | 43 | 0 | 0 | 0 |
| Värmekostnad/kvm (kr) | 45 | 49 | 0 | 0 | 0 |
| Vattenkostnad/kvm (kr) | 16 | 18 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekostnad/kvm (kr) | 97 | 136 | 0 | 0 | 0 |

Tidigare års bokslut (före 2014) har upprättats enligt tidigare gällande god redovisningssed i Sverige vilket bl.a. innebär att föreningen tillämpade en progressiv avskrivningsplan på föreningens byggnad. Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten. Soliditet definieras som justerat eget kapital i % av balansomslutningen.

Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelseavgifter | Yttre underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|--------------------|--------------------|----------------------|---------------------|----------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 112 457 000 | 75 993 000 | 1 605 028 | -1 470 862 | 124 608 | 188 708 774 |
| Avsättning yttre underhållsfond | | | 609 670 | -609 670 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | 124 608 | -124 608 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 441 288 | 441 288 |
| Belopp vid årets utgång | 112 457 000 | 75 993 000 | 2 214 698 | -1 955 924 | 441 288 | 189 150 062 |

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 955 924 |
| Årets resultat | 441 288 |
| | -1 514 636 |

Behandlas så att

| | |
|--|-------------------|
| Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll | 852 029 |
| I ny räkning överföres | -2 366 665 |
| | -1 514 636 |

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

B

M H M R K P S A U

| Resultaträkning | Not | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 4 934 268 4 934 268 | 4 693 614 4 693 614 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -2 100 405 | -1 970 608 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -250 090 | -252 290 |
| Personalkostnader | 5 | -155 786 | -155 184 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 441 042 | -1 428 861 |
| | | -3 947 323 | -3 806 943 |
| Rörelseresultat | | 986 945 | 886 671 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 164 | 200 |
| Räntekostnader | | -545 821 | -762 263 |
| | | -545 657 | -762 063 |
| Resultat efter finansiella poster | | 441 288 | 124 608 |
| Årets resultat | | 441 288 | 124 608 |

B

M K M - R K P S A U

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 233 055 561 | 234 171 835 |
| | | 233 055 561 | 234 171 835 |
| Summa anläggningstillgångar | | 233 055 561 | 234 171 835 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 1 189 | 26 |
| Övriga fordringar | | 548 | 198 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 | 174 750 | 167 839 |
| | | 176 487 | 168 063 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 2 655 469 | 1 705 485 |
| | | 2 655 469 | 1 705 485 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 831 956 | 1 873 548 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 235 887 517 | 236 045 383 |

8

Handwritten signature

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 188 450 000 | 188 450 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 214 698 | 1 605 028 |
| | | 190 664 698 | 190 055 028 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 955 924 | -1 470 861 |
| Årets resultat | | 441 288 | 124 608 |
| | | -1 514 636 | -1 346 253 |
| Summa eget kapital | | 189 150 062 | 188 708 775 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8, 9 | 45 674 340 | 44 974 304 |
| | | 45 674 340 | 44 974 304 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8, 9 | 207 700 | 1 419 672 |
| Leverantörsskulder | | 159 703 | 208 215 |
| Skatteskulder | | 63 390 | 58 680 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 632 322 | 675 737 |
| | | 1 063 115 | 2 362 304 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 235 887 517 | 236 045 383 |

B

[Handwritten signatures]

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningsplan tillämpas:

| | |
|----------|--------|
| Byggnad | 120 år |
| Takvajer | 20 år |

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

B

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| | -2019-12-31 | -2018-12-31 |
| Årsavgifter bostäder | 4 123 541 | 3 848 316 |
| Hyror p-platser/garage | 512 000 | 525 328 |
| Kabel-TV/bredband | 173 646 | 173 865 |
| Värmeleveranser | 98 704 | 101 146 |
| Övrigt | 26 377 | 44 958 |
| | 4 934 268 | 4 693 613 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|---|--------------------|--------------------|
| | -2019-12-31 | -2018-12-31 |
| Fastighetskötsel | 109 765 | 117 131 |
| Städning och entrémattor | 118 791 | 135 156 |
| Yttre skötsel | 170 490 | 190 345 |
| Reparationer och underhåll | 281 510 | 425 120 |
| Fastighetsel | 250 851 | 241 536 |
| Fjärrvärme | 254 925 | 275 091 |
| Vatten och avlopp | 87 336 | 103 724 |
| Sophämtning/renhållning | 61 002 | 63 334 |
| Fastighetsförsäkringar | 73 348 | 72 739 |
| Bredband | 169 004 | 169 004 |
| Fastighetsskatt | 34 050 | 26 280 |
| Övriga driftskostnader samt juridiska- och konsultarvoden | 489 332 | 151 148 |

2 100 404 **1 970 608**

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | -2019-12-31 | -2018-12-31 |
| Ekonomisk förvaltning | 73 503 | 68 056 |
| Teknisk förvaltning | 18 000 | 18 000 |
| Övrigt förvaltningsarvode | 39 503 | 37 044 |
| Medlems- och styrelsemöten | 1 600 | 5 596 |
| Revisionsarvoden inklusive rådgivning | 48 375 | 41 213 |
| Bankkostnader | 4 129 | 3 195 |
| Övrigt | 64 981 | 79 186 |
| | 250 091 | 252 290 |

8

Not 5 Personalkostnader

| | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Styrelsearvoden med tillhörande sociala kostnader | | |
| Styrelsearvoden | 130 000 | 130 000 |
| Sociala kostnader | 25 786 | 25 184 |
| | 155 786 | 155 184 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 241 400 000 | 241 400 000 |
| Inköp | 324 768 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 241 724 768 | 241 400 000 |
| Ingående avskrivningar | -7 228 165 | -5 799 304 |
| Årets avskrivningar | -1 441 042 | -1 428 861 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -8 669 207 | -7 228 165 |
| Utgående redovisat värde | 233 055 561 | 234 171 835 |
| Taxeringsvärden byggnader | 112 405 000 | 85 934 000 |
| Taxeringsvärden mark | 58 000 000 | 36 000 000 |
| | 170 405 000 | 121 934 000 |
| Bostäder | 167 000 000 | 119 000 000 |
| Lokaler | 3 405 000 | 2 934 000 |
| | 170 405 000 | 121 934 000 |

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupen vattenintäkt | 43 039 | 43 039 |
| Förutbetald försäkringspremie | 73 376 | 66 677 |
| Förutbetald bredband/internet | 42 251 | 42 251 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 16 084 | 15 872 |
| | 174 750 | 167 839 |

B

M J M S K S C

Not 8 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2019-12-31 | Lånebelopp 2018-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | | | 0 | 6 622 976 |
| Stadshypotek | 2,38 | 2023-06-01 | 9 949 950 | 9 957 650 |
| Nordea Hypotek | 0,64 | 2021-05-19 | 16 283 740 | 0 |
| Nordea Hypotek | 0,90 | 2020-05-13 | 9 779 150 | 9 779 150 |
| Nordea Hypotek | 0,65 | 2020-05-15 | 9 869 200 | 10 069 200 |
| Nordea Hypotek | | | 0 | 9 965 000 |
| | | | 45 882 040 | 46 393 976 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 207 700 | 1 419 672 |

Not 9 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut
Fastighetsinteckningar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uttaga pantbrev i fastigheten | 53 000 000 | 53 000 000 |
| | 53 000 000 | 53 000 000 |

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 44 631 | 56 247 |
| Förutbetalda avgifter | 390 072 | 388 280 |
| Upplupna styrelsearvoden inklusive sociala avgifter | 87 723 | 87 723 |
| Övriga upplupna kostnad | 109 895 | 143 488 |
| | 632 321 | 675 738 |

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi kan i dagsläget inte bedöma effekterna.

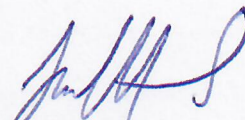
8

[Handwritten signatures]

Stockholm 2020-03-18



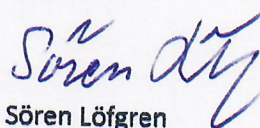
Inge Nilsson
Ordförande



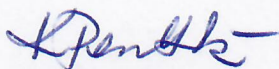
Joel Huselius
Ledamot



Melissa Hedberg
Ledamot



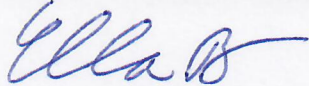
Sören Löfgren
Ledamot



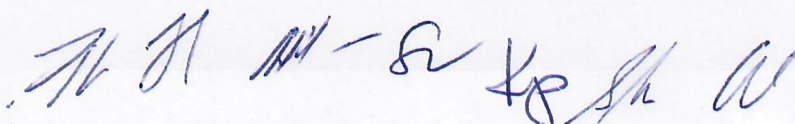
Kirsi Penttilä
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-01.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hästkastanjen Långbro Park, org.nr 769623-5329

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hästkastanjen Långbro Park för år 2019. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

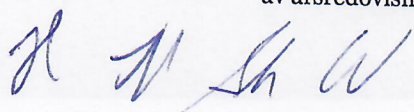
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift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

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hästkastanjen Långbro Park för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

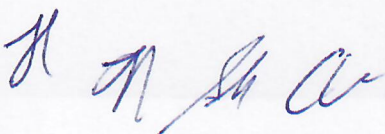
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

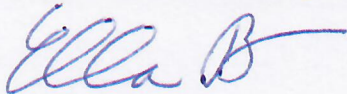
8



Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 1 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor

