

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Hotellparken**

Org.nr. 769631-5352

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

## Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11

## Brf Hotellparken

Org.nr. 769631-5352

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

###### *Fastighet*

Hornafjord 2, Stockholms kommun  
Borgarfjordsgatan 5  
161 40 KISTA

Tomtens areal: 1 267 kvm

Bostadsarea: 2 134 kvm

Föreningen består av ett bostadshus i 6 våningar med 44 bostadslägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt.  
27 st 1 RoK, 16 st 2 RoK, 1 st 3 RoK

Huset ligger ovanpå ett garage med 30 bilparkeringsplatser.

Fastighetens taxeringsvärde 2017:

Byggnads värde	18 431 000
Markvärde	7 054 000
Summa	<u>25 485 000</u>

Värdeår: 1990

Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.(1999:1229)

Föreningens säte: Stockholms kommun

###### *Styrelse*

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan årsstämman 2017-04-20:

Bo Jacobsson ordf.	ordförande
Anna Wiklund	ledamot
Alexandra Zaleski	ledamot
Olga Smirnoff	ledamot
Hana Ilkhechoie	ledamot
Robin Jacobsson	suppleant
Dimitri Semjasjtjenkov	suppleant

###### *Revisor*

Revisionsbolag KPMG AB

Huvudansvarig revisor Anette Envall Svahn

###### *Valberedning*

Valberedning har ej utsetts av stämma.

Föreningen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

## Brf Hotellparken

Org.nr. 769631-5352

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Föreningsfrågor

Ombyggnad av bottenvåningen i fastigheten från konferenslokaler till 7 lägenheter enligt lägenhetsförteckningen genomfördes under 2017 och slutfördes och besiktigades i januari 2018. Ägaren till dessa bostadsrätter Chimem Projekt AB bekostade ombyggnaden.

Ombyggnad av undercentralen och el centralen genomfördes under året med syfte att skilja på fjärrvärmeabonnemanget samt elabonnemanget för Hornafjord 2 respektive Hornafjord 3. Från oktober 2017 har föreningen eget abonnemang för fjärrvärme och el.

Ombyggnaden bekostades av säljaren till tomträten Hornafjord 2 dvs ägaren till Hornafjord 3.

Under året ansöktes om förrättning av bildande av gemensamhetsanläggning för garage,nockplåt och avvattning, undercentral samt gemensamma ledningar. Förrättningen skall bekostas av säljaren till tomträten Hornafjord 2 dvs ägaren till Hornafjord 3.

Beslut har fattats om höjning av årsavgiften med 2 % fr o m 2018-01-01.

#### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	41
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	45

#### Flerårsöversikt

	2017	2016
Nettoomsättning	1 946 087	637 703
Resultat efter finansiella poster	-626 406	-79 752
Soliditet (%)	74,98	73,85
Operativt resultat	373 594	229 948

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse avgifter</b>	<b>Reparations fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	59 935 600	33 538 900	36 000	-36 000	-79 752
Vinst disposition				-79 752	79 752
Reservering till rep.fond			373 594	-373 594	
Årets resultat					-626 406
Belopp vid årets utgång	59 935 600	33 538 900	409 594	-489 346	-626 406

### Resultatdisposition

Ansamlad förlust:	
Balanserat resultat	-489 346
Årets resultat	-626 406
	<hr/>
	-1 115 752
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-1 115 752
	<hr/>
	-1 115 752

Enligt styrelsens beslut motsvarar avsättningen till fond summan för operativt resultat.  
Operativt resultat är årets resultat exklusive avskrivning.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**Brf Hotellparken**

Org.nr. 769631-5352

		2017-01-01	2016-01-19
	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 946 087	637 703
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>1 946 087</u>	<u>637 703</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader, reparation, administration	3	-1 201 372	-301 976
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 000 000	-309 700
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 201 372</u>	<u>-611 676</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-255 285	26 027
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	928	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-372 049	-105 779
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-371 121</u>	<u>-105 779</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-626 406	-79 752
<b>Resultat före skatt</b>		-626 406	-79 752
<b>Årets resultat</b>		<u>-626 406</u>	<u>-79 752</u>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	Not		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	123 064 800	124 064 800
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>123 064 800</u>	<u>124 064 800</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	7	0	0
<b>Summa i finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		123 064 800	124 064 800
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	1 917 000
Övriga fordringar		19 750	1 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 045	29 391
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>61 795</u>	<u>1 947 841</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		586 819	443 632
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>586 819</u>	<u>443 632</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		648 614	2 391 473
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>123 713 414</b>	<b>126 456 273</b>

**Brf Hotellparken**

Org.nr. 769631-5352

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	59 935 600	59 935 600
Upplåtelseavgifter	33 538 900	33 538 900
Fond för yttre underhåll	409 594	36 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<u>93 884 094</u>	<u>93 510 500</u>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-489 346	-36 000
Årets resultat	-626 406	-79 752
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<u>-1 115 752</u>	<u>-115 752</u>
<b>Summa eget kapital</b>	92 768 342	93 394 748
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<u>30 302 500</u>	<u>30 612 500</u>
	30 302 500	30 612 500
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	
Leverantörsskulder	310 000	310 000
Skatteskulder	3 481	27 825
Övriga skulder	95 505	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 805	1 917 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<u>230 781</u>	<u>194 200</u>
	642 572	2 449 025
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>123 713 414</b>	<b>126 456 273</b>

Aker

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### *Värderingsprinciper*

#### *Materiella anläggningstillgångar*

#### Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

100

### Noter till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

Hysesintäkter bostäder  
Årsavgifter Brf  
Garage och p-platser  
Öresutjämning

2017

2016

0  
1 596 860  
349 228  
-1  
1 946 087

64 844  
463 820  
109 120  
-81  
637 703



**Brf Hotellparken**

Org.nr. 769631-5352

<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<i>Driftskostnader</i>		
Städning & fastighetsservice	65 881	19 056
Fastighetsskötsel övrigt underhåll	59 345	0
Serviceavtal	6 597	0
Serviceavtal Hiss	5 698	2 825
El	262 575	78 799
Uppvärmning	246 252	75 455
Vatten & avlopp	35 556	10 686
Sophämtning	61 916	12 731
Fastighetsförsäkring	26 532	8 218
Tomträttsavgäld	0	11 558
Kabel-TV, bredband	122 532	48 518
<i>Reparation</i>		
Service tvättstuga	45 450	0
Hiss Reparation	65 717	2 281
<i>Administration</i>		
Fastighetsskatt	46 850	0
Kommunalavgift, fastighetsavgift	48 655	0
Övriga kostnader	2 075	0
Administrationskostnader	519	0
Förbrukningsmaterial	625	0
Revisionsarvoden	25 000	6 700
Förvaltningsarvode	68 764	23 375
Bankkostnader	4 833	1 774
	<u>1 201 372</u>	<u>301 976</u>
<b>Not 4 Personal</b>		
Föreningen har inte haft någon avlönad personal. Inga styrelsearvoden har betalats ut.		
<b>Not 5 Finansiella poster</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ränteintäkter (gruppkonto)	-928	0
Räntekostnader	372 049	105 779
	<u>371 121</u>	<u>105 779</u>
<b>Noter till balansräkningen</b>		
<b>Not 6 Byggnader och mark</b>		
<i>Byggnader</i>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Inköp dotterbolag	0	86 660 012
Redovisning enligt RedU9	0	13 353 488
Omrubricering Byggnad	100 013 500	0
Summa byggnad	<u>100 013 500</u>	<u>100 013 500</u>

**Brf Hotellparken**

Org.nr. 769631-5352

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Avskrivning Byggnad</i>		
Akkumulerad avskrivning	-309 700	0
Årets avskrivning	-1 000 000	-309 700
Utgående avskrivning	<u>-1 309 700</u>	<u>-309 700</u>
<i>Mark</i>		
Friköp från Stockholms kommun	0	24 361 000
Mark	24 361 000	0
Summa mark	<u>24 361 000</u>	<u>24 361 000</u>
<b>Redovisat värde</b>	<b>123 064 800</b>	<b>124 064 800</b>
<b>Not 7 Andelar i koncernföretag</b>		
Likvidation av Nishati	559065-9669	Stockholm
Memory Hotel AB.	Avslutades	2017-10-24
	2017-12-31	2016-12-31
Inköp av dotterbolag	0	86 660 012
Redovisning enligt RedU9	0	-86 660 012
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>0</u>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Lånenr	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering	
Danske Bank	1379	01-79175	1,050%	2019-09-30	10 368 750	105 000
Danske Bank	1379	01-79183	1,650%	2021-09-30	9 875 000	100 000
Danske Bank	1379	01-90373	1,260%	2020-10-31	10 368 750	105 000
					<u>30 612 500</u>	<u>310 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						30 302 500
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						29 062 500

**Övriga noter****Not 9 Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar

2017-12-31

33 000 000

2016-12-31

33 000 000

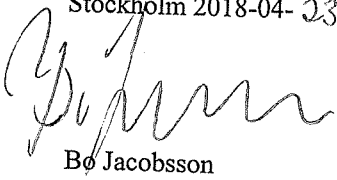
**Not 10 Definition av nyckeltal**

Soliditet = Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

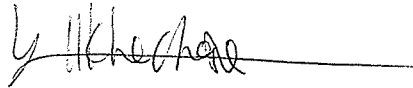
Operativt resultat = årets resultat exklusive avskrivning

**UNDERSKRIFTER**

Stockholm 2018-04-23



Bo Jacobsson



Hana Ilkhechoie



Olga Smirnoff



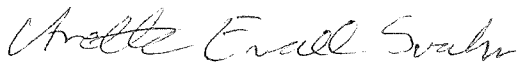
Anna Wiklund Björg



Alexandra Zaleski

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2018

KPMG AB



Anette Envall Svahn  
Auktoriserad revisor