

# Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hornsgatan/Hornsbruksgatan avger härmed redovisning för föreningens 1:a verksamhetsår 2001-03-30 – 2001-12-31.

## **Innehållsförteckning, förvaltningsberättelse sektion 1**

<i>Förvaltningsberättelse</i> .....	2
<i>Föreningsstämma</i> .....	2
<i>Styrelse</i> .....	2
<i>Revisor</i> .....	2
<i>Valberedning</i> .....	2
<i>Verksamheten</i> .....	3
Information om fastigheten/erna: .....	3
<i>Resultat och ställning</i> .....	3
<i>Väsentliga händelser fram till datum för underskrift</i> .....	3
<i>Ombyggnad och underhållsplan</i> .....	4
<i>Årets underhåll</i> .....	4
<i>Avgifter</i> .....	4
<i>Framtida utveckling</i> .....	4
<i>Vinstdisposition</i> .....	4

## Förvaltningsberättelse

Brf Hornsgatan/Hornsbruksgatan bildades i mars 2001 efter ett initiativ av Diligentia där man meddelade hyresgästerna möjligheten att förvärva fastigheten Spettet 17.

Under det första samlade mötet valdes en styrelse bestående av:

*Per Johansson, Dag Frostmats, Sonny Lööf, Brittmari Johansson, Britt-Inger Lindgren, Johan Ödqvist samt Mikael Schriwer.*

Styrelsen utsåg *Mikael Schriwer* till ordförande. Till internrevisor valdes *Lena Claesson*.

Arbetet under året bestod i att samla information runt köpet samt ett par öppna möten med hyresgästerna. Som föreningens ombud vid ombildningen valde styrelsen att anlita Joachim Pelles/Sören Birkeland på Advokatfirman Carler. Advokatfirman Carler och de två nämnda juristerna har specialiserat sig på ombildningar av framförallt oäkta föreningar och styrelsen var redan tidigt införstådda med att en lyckad ombildning med stor säkerhet skulle leda till att föreningen blev oäkta.

Ombildningen genomfördes efter det att köpstämman röstat för ett förvärv 2001-11-19. 47 av 60 möjliga hyresgäster röstade för ett köp. 2001-12-19 genomfördes själva köpet på Handelsbankens kontor, Hornsgatan. Verksamhetsåret "ur ett ekonomiskt perspektiv" begränsades därmed till att omfatta 12 dagar.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls ej under året eftersom föreningen bildades 2001.

Antalet medlemmar per 2001-12-31 utgör 43 st.

## Styrelse

Styrelsen och suppleanter:

Mikael Schriwer, Ordförande

Per Johansson, Sekreterare

Dag Frostmats, Teknik

Johan Ödqvist, Teknik

Brittmari Johansson, Information/trivsel

Britt-Inger Lindgren, Information/trivsel

Sonny Lööf, Suppleant

Styrelsen har haft 9 st protokollförda sammanträden under 2001.

## Revisor

Revisor har under året varit *Lena Claesson* samt revisionsbyrå *Ranby Revisorer*.

## Valberedning

Ingen valberedning utsågs under det första verksamhetsåret.

## Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Hornsgatan/Hornsbruksgatan har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen äger fastigheten *Stockholm Spettet 17*.

På fastigheten finns 2 st bostadshus som byggdes år 1966.

### *Information om fastigheten/erna:*

Fastighet 1 har tre portar mot Hornsgatan, 150 A-B samt 152.

Fastighet 2 har en port mot Hornsbruksgatan.

Inga bostadsrätter har överlåtits under 2001 utöver de som överläts vid bildandet.

Föreningen upplåter idag 48 lägenheter med bostadsrätt samt 9 lägenheter och 11 lokaler med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa, en sk ADEFÖRSÄKRING. Försäkringen innehåller styrelseansvarsförsäkring.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2001-10-01.

## Resultat och ställning

	<b>2000</b>
Nettoomsättning tkr	Ingen verksamhet
Rörelseresultat tkr	- " -
Resultat efter finansiella poster tkr	- " -
Balansomslutning tkr	- " -
Avgifts- och hyresbortfall %	- " -

Väsentliga händelser fram till datum för underskrift.

Under det inledande halvåret har verksamheten mest bestått i att etablera föreningen och föreningens kontakter med hyres-/lokalhyresgäster, underleverantörer, förvaltare mm.

Som fastighetsförvaltare valdes SFF, numera Fastighetsägarna, till att ta hand om kameral förvaltning och fastighetsskötsel. Ett antal underleverantörer har föreningen dock valt att ha direkta kontakter med.

Under våren har styrelsen inrett ett styrelserum innanför pannrummet och införskaffat dator och telefonabonnemang.

Styrelsen har börjat se över sophantering, ventilation, värme och elförbrukning. Samtliga områden är prioriterade arbetsområden inför kommande verksamhetsår.

Styrelsen har under våren även beslutat om och genomfört ett byte av läs i hela fastigheten.

## Ombyggnad och underhållsplan

Inga större ombyggnader har genomförts under året. En underhållsplan kommer att upprättas under kommande verksamhetsår.

## Årets underhåll

Byte av hissmaskineri på Hornsgatan 150B.

## Avgifter

Ingen avgiftshöjning har skett under verksamhetsåret.

## Framtida utveckling

Under våren har tre (3) hyresgäster valt att ombilda varför föreningen haft möjlighet att amortera av en del av lånen. Styrelsen tror att några ytterligare hyresgäster väljer att ombilda till bostadsrätt innan 2002-06-19.

Två butikslokaler och två förrådsutrymmen står idag tomma men kontakt har etablerats med troliga hyresgäster.

## Vinstdisposition

Årets resultat: - 535 349 kr

Styrelsen föreslår att kronor 535 349 kr balanseras i ny räkning

Ytterligare upplysningar om verksamheten återfinns under not 1.

<b>Resultaträkning</b>			<b>2001 12 19- 2001 12 31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 2		199 609
<b>Fastighetens kostnader</b>			
Drift	Not 3	-	567 323
Underhåll	Not 4	-	5 840
Fastighetsskatt		-	13 820
Avskrivningar	Not 1,7	-	60 000
<b>Rörelseresultat</b>		-	447 374
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5		1 103
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-	89 078
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		-	535 349
<b>Årets resultat</b>		-	535 349

<b>Balansräkning</b>		<b>2001-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 7	91 290 000
		<u>91 290 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		91 290 000
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	37 230
		<u>37 230</u>
<b>Kassa och bank</b>		
Bank	Not 9	2 779 636
		<u>2 779 636</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 816 866
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		94 106 866
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Insatser		41 281 571
		<u>41 281 571</u>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Årets resultat		-
		535 349
		<u>- 535 349</u>
<b>Summa eget kapital</b>		40 746 222
<b>Avsättningar</b>		
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 005 840
		<u>1 005 840</u>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	50 810 000
		<u>50 810 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skatteskulder		13 820
Övriga skulder		1 350 000
Förutbetalda hyror, 19-31/-2001		46 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	134 576
		<u>1 544 804</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		94 106 866
<b>POSTER INOM LINJEN</b>		
<b>Ställda panter för fastighetslån</b>		51 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga

**Noter****2001-12-31****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Spettet 17 genom köp 2001-12-19 och med tillträde samma dag.

Årsredovisningslagens regler för uppställning av resultat- och balansräkning och värdering tillämpas. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnad.

Avskrivning byggnad, grundar sig på fastighetens köpeskilling och uppgår till 2% per år.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna, som motsvarar 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

**Not 2 Nettoomsättning**

Årsavgifter	45 904
Hyror och avgifter	153 705
	<u>199 609</u>

<b>Nettoomsättning</b>	199 609
------------------------	---------

**Not 3 Drift**

Reparationer	450
El	10 000
Uppvärmning	28 945
Vatten	4 303
Sophämtning	1 800
Fastighetsförsäkring	1 325
Ombildningskostnad	520 500
	<u>567 323</u>

**Not 4 Underhåll**

Avsättning till fond för yttre underhåll	5 840
	<u>5 840</u>

**Not 5 Övriga ränteintäkter och likn. resultatposter**

Handelsbanken	1 103
	<u>1 103</u>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader till kreditinstitut	89 078
	<u>89 078</u>

**Materiella anläggningstillgångar**

**Noter****2001-12-31****Not 7 Byggnader och mark**

Ingående anskaffningsvärde	91 350 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>91 350 000</u>

Ingående avskrivningar	0
Årets avskrivningar	60 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>60 000</u>

Utgående ackumulerat värde	91 290 000
----------------------------	------------

**Taxeringsvärde**

Byggnader	39 584 000
Mark	18 819 000
	<u>58 403 000</u>

Bostäder	32 736 000
Lokaler	25 667 000
	<u>58 403 000</u>

**Not 8 Förutbet. kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalad försäkringspremie	37 230
	<u>37 230</u>

**Not 9 Kassa och bank**

Handelsbanken	2 779 636
	<u>2 779 636</u>

**Not 10 Förändringar av eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Dispositions fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång				
Förändring under år 2001	41 281 571			
Årets resultat				-490 349
Belopp vid årets utgång	41 281 571	0	0	-490 349

**Not 11 Fond för yttre underhåll**

Årets avsättning	5 840
Reparationsbidrag som ingick i fastighetsköpet	1 000 000
Utgående värde	<u>1 005 840</u>



**Noter****2001-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntebindn. tid</b>	<b>Räntsats</b>	<b>Låneskuld</b>
Stadshypotek	2003-12-30	5,15%	13 000 000
Stadshypotek	2006-12-30	5,95%	13 000 000
Stadshypotek	2001-12-30	5,55%	13 000 000
Stadshypotek		Rörlig	11 810 000
			<b>50 810 000</b>

Beräknad amortering kommande bokslutsperiod 0

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Beräknad obetald ränta 19-31/12 - 2001	89 078
Beräknad obetald fjärrvärme, december 2001	28 945
Beräknat obetalt vatten, december 2001	4 303
Beräknad obetald el, december 2001	10 000
Beräknad obetald sophämtning, december 2001	1 800
Obetaldt underhåll, Stockholms Fastighetsägareförening	450
	<b>134 576</b>

Stockholm 2002-05-23

\_\_\_\_\_  
Mikael Schriwer

\_\_\_\_\_  
Per Johansson

\_\_\_\_\_  
Britt-Inger Lindgren

\_\_\_\_\_  
Dag Frostmats

\_\_\_\_\_  
Johan Ödqvist

\_\_\_\_\_  
Brittmari Johansson

\_\_\_\_\_  
Sonny Lööf

Revisionsberättelse har 2002-

avgivits beträffande denna årsredovisning

\_\_\_\_\_  
Av föreningen vald revisor

\_\_\_\_\_