

# Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hornsgatan/Hornsbruksgatan avger härmed redovisning för föreningens 3:e verksamhetsår 2003-01-01 – 2003-12-31.

## Innehållsförteckning

<i>Ordförande har ordet</i> .....	2
<i>Föreningsstämma</i> .....	4
<i>Styrelse</i> .....	4
<i>Revisor</i> .....	4
<i>Valberedning</i> .....	4
<i>Verksamheten</i> .....	4
Information om fastigheten/erna: .....	5
<i>Resultat och ställning</i> .....	5
<i>Väsentliga händelser fram till datum för underskrift</i> .....	5
<i>Ombyggnad och underhållsplan</i> .....	6
<i>Årets underhåll</i> .....	6
<i>Avgifter</i> .....	6
<i>Framtida utveckling</i> .....	6
<i>Vinstdisposition</i> .....	6
<i>Resultat</i> .....	7
<i>Balansräkning</i> .....	8
<i>Kassaflöde</i> .....	9
<i>Noter</i> .....	10

## Ordförande har ordet

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

Under 2003 har vi fortsatt arbetet med att effektivisera skötseln av huset. Vi har också ansträngt oss att hålla ner styrelsens arbete. Det senare har dock inte varit helt lätt. Fortfarande är en hel del av arbetet en arbetsinsats för att sköta huset. Styrelsemötena har blivit effektivare. Vi har minskat tiden i styrelserummet men vår målsättning att få styrelsen att enbart vara ett verkställande organ har vi inte helt lyckats med.

2003 har också varit ett år då vi har upptäckt ett antal brister i underhåll. Till exempel visade det sig att hissen inne hos cykelringen inte färdigställts vid produktion. Något som upptäcktes först efter det att en medarbetare på cykelringen fastnat sent en fredagskväll. Numera ska hissen vara godkänd och ha ett service/underhållsavtal. Vidare har vi numera ett serviceavtal både på garageporten och tvättstugeutrustningen.

Under 2003 har vi engagerat en ny fastighetsskötare. Valet av fastighetsskötare har däremot visat sig vara en fullträff. Meteor fastighetsteknik, Mats Pedersen, har varit ett enormt stöd för oss i styrelsen och stödet förbättras för var dag som går allteftersom Mats lär sig hur vårt hus fungerar. Styrelsen har beslutat att delegera mer och mer av upphandlingarna till Mats med målet att minska arbetsbelastningen för styrelsen.

När det gäller den kamerala delen av förvaltningen har dessvärre stödet från fastighetsägarna blivit sämre under året. Vår tidigare kontaktperson som var exemplariskt bra är mammaledig och med ersättaren har det blivit en del problem. Om de inte löser sig kommer vi bli tvungna att byta förvaltare när det gäller även den kamerala sidan.

Styrelsen har vidare beslutat sig för att höja standarden och förbättra miljön i huset. Trivs de boende tror vi att de även engagerar sig för den gemensamma miljön. Vissa av åtgärderna leder också redan på kort sikt årliga besparingar i underhållet.

Bland de åtgärder som vidtagits kan nämnas:

- ? Lekplatsen, rensning rivning av farlig lekplats
- ? Inspektion av gård samt beskärning av träd och buskar
- ? Nya yttre portar
- ? Rensat cykelförråd
- ? Fortsatt värme/ventilationsarbete
- ? Renovering av hissar

Styrelsen har arbetat vidare för att nå ett större engagemang från de boende i huset men framstegen har dessvärre inte varit så stora som vi hade hoppats under 2003. Vår förhoppning har varit att fler ska engagera sig i arbete på och runt huset men i stort är det samma engagemang som det var 2002. Som förslag på hur vi som ägare till fastigheten kan bete oss för att skapa en trivsammare miljö för alla boende har vi upprättat en lista på vad som kan vara bra att tänka på:

- ? Var med på gårdsdagar och kom på årsstämman. Det är alla medlemmars fastighet och det vi själva kan utföra slipper vi betala andra för att göra.
- ? Vårda fastigheten som om det vore er egen. Det är den ju!
- ? Plocka upp skräp efter er (och efter andra).
- ? Släng rätt saker på rätt ställe. Prata med oss om ni är osäkra på om ett visst föremål kan kastas i soporna eller i grovsoprummet.
- ? Följ våra instruktioner och regler. (De är inte många.)  
t ex. Om ni tillfälligt ställer er på öppen plats i garaget så måste ni lägga en lapp i rutan med ert namn och telefonnummer.
- ? Släng grovsopor i grovsoprummet.
- ? Släng inte miljöfarligt avfall, elskrot, byggvaror och vitvaror i grovsoporna eller i de vanliga soporna.
- ? Anmäl skador och inbrott direkt när de upptäcks.
- ? Tänk på att vi alla äger vår fastighet. Vi i styrelsen är bara "årets" styrande/verkställande organ.

Sen vill jag be er att respektera att vi har både privata arbeten och en fritid. När det gäller fel och brister i skötseln ska ni ringa fastighetsskötaren. Vill ni styrelsen något vill vi att ni använder styrelsens mailadress eller telefonnummer. Självklart ska ni ringa hem till oss om det är brådskande eller viktigt men ägna gärna en liten tanke på nödvändigheten först.

Mikael Schriwer  
Ordförande

## Föreningsstämma

2003-05-07 hölls den andra ordinarie föreningsstämman i Drakenbergssalen, Tellus Fritidscenter. Stämman beviljade styrelsen ansvarsfrihet för år 2002 och stora delar av styrelsen omvaldes till år 2003. Av styrelsens 4 ordinarie representanter sitter 3 kvar sedan bildandet av föreningen år 2001.

På stämman fanns 31 st röstberättigade medlemmar representerade.

Antalet medlemmar per 2003-12-31 utgör 50 st.

## Styrelse

Styrelsen och suppleanter:

Mikael Schriwer, Ordförande

Vakant, Kommersiellt, lokaler

Yvonne Olsson, Sekreterare

Johan Ödqvist, Teknik

Lena Claesson, Ekonomi

Tommy Marklund och Brittmari Johansson, Suppleanter

Styrelsen har haft 15 st protokollförda sammanträden under 2003.

## Revisor

Peter Burholm, Ranby Revisorer, har varit revisor för 2003.

## Valberedning

Valberedning har varit Anette och Pål Hamel.

## 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.

1 st bostadsrätt har upplåtits under 2003 utöver de som uppläts vid bildandet. Under året har dessutom 4 lägenheter överlåtits till nya ägare.

9 st nya kontrakt på garageplats har tecknats, 2 st garagekontrakt (externa) omförhandlades till högre årsavgift. En (1) ny kontorshyresgäst har dessutom tillkommit.

Föreningen upplåter idag 50 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lägenheter och 15 lokaler med hyresrätt.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2001-10-01.

### Resultat och ställning

	2001	2002	2003
Nettoomsättning tkr	200	5 737	5 639
Rörelseresultat tkr	- 447	1 177	- 20
Resultat efter fin poster tkr	- 535	- 1 342	- 2 367
Balansomslutning tkr	92 757	92 116	89 876
Avgifts- och hyresbortfall %	ca 3%	ca 1,5%	0 %

Väsentliga händelser fram till datum för underskrift.

Under våren har arbetet fortgått med en genomgång av ventilationen. Arbetet har varit svårare än vad som förutspåts men samtidigt bör resultatet leda till stora årliga besparingar i form av lägre uppvärmningskostnader och förhoppningsvis även en ökad komfort.

Nya innerportar mot gården är (nästan) färdigmonterade. Snyggare och ljusare.

Omförhandling med Posten AB om pågår. Det är idag osäkert, rentav osannolikt, att Posten sitter kvar i sina lokaler på Hornsgatan 150-152.

Mycket tid under våren har ägnats åt inbrott, framförallt i vårt garage. Styrelsen diskuterar för närvarande med Securitas och Låsborgen för att se om det finns möjlighet till bättre bevakning.

## Ombyggnad och underhållsplan

Vi hade höga ambitioner om att upprätta ett antal underhållsplaner och åtgärdsprogram under 2003. Tyvärr har inte mycket blivit klart men arbetet fortskrider successivt. Plan för värme/ventilation kommer att färdigställas under 2003 och ett löpande underhåll för VVS kommer likaså att tecknas.

## Årets underhåll

Lekplatsen, rensning rivning av farlig lekplats

Inspektion av gård samt beskärning av träd och buskar

Nya yttre portar

Rensat cykelförråd

Fortsatt värme/ventilationsarbete

Kostnaderna för underhållet under 2003 uppgick till drygt 1 500 TSEK.

## Avgifter

Ingen avgiftshöjning har skett under verksamhetsåret.

## Framtida utveckling

Genom att ytterligare ombildning skett efter tillträdet har föreningen amorterat av delar av det ursprungliga lånet. Ytterligare amortering har skett efter det att föreningen sålt en lägenhet på Hornsgatan 152.

Hittills har föreningen kunnat amortera drygt 7,7 MSEK på det rörliga lånet och det ger oss minskade räntekostnader i nuläget samtidigt som det utgör en buffert om oförutsedda kostnader i samband med underhåll skulle uppkomma.

Vi anser att föreningens ekonomiska ställning är god eller till och med mycket god samtidigt som betydande investeringar redan har gjorts. Det negativa resultatet är till största delen beroende av satsningar på underhåll något som på sikt bör leda till bättre driftsekonomi.

Den risk vi ser framöver härrör till lokalvakanser men efter samtal med mäklare tror vi i styrelsen att de större lokalerna är och kommer att vara attraktiva på marknaden.

## Vinstdisposition

Årets resultat: - 2 367 181 kr

Styrelsen föreslår att kronor 2 367 181 kr balanseras i ny räkning

Ytterligare upplysningar om verksamheten återfinns under not 1.

<b>Resultaträkning</b>		<b>2003 01 01- 2003 12 31</b>	<b>2002 01 01- 2002 12 31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 2	5 639 202	5 736 775
<b>Fastighetens kostnader</b>			
Drift	Not 3	- 2 336 406	- 2 199 186
Underhåll	Not 4	- 1 525 864	- 584 737
Fastighetsskatt		- 560 870	- 533 240
Avskrivningar	Not 1,7	- 1 242 371	- 1 242 371
<b>Rörelseresultat</b>		- 26 309	1 177 241
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	23 108	31 193
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	- 2 363 980	- 2 550 147
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		- 2 367 181	- 1 341 713
<b>Årets resultat</b>		- 2 367 181	- 1 341 713

<b>Balansräkning</b>		<b>2003-12-31</b>	<b>2002-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	88 806 083	90 048 454
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		88 806 083	90 048 454
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Momsfordran		19 873	15 036
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	6 532	32 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	87 266	59 617
		113 671	107 541
<b>Kassa och bank</b>			
Bank	Not 10	955 855	1 960 123
		955 855	1 960 123
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 069 526	2 067 664
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		89 875 609	92 116 118
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		47 390 304	46 447 603
Upplåtelseavgifter		647 956	15 657
		48 038 260	46 463 260
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 1 877 062	- 535 349
Årets resultat		- 2 367 181	- 1 341 713
		- 4 244 243	- 1 877 062
<b>Summa eget kapital</b>		43 794 017	44 586 198
<b>Avsättningar</b>			
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 463 616	1 228 035
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	43 084 000	44 584 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		216 542	151 209
Skatteskulder		582 618	532 090
Förutbetalda avgifter och hyror		457 232	812 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	277 584	222 322
		1 533 976	1 717 885
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		89 875 609	92 116 118
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda panter för fastighetslån</b>		51 000 000	51 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2003-12-31</b>	<b>2002-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	- 26 309	1 177 241
Återföring avskrivningar	1 242 371	1 242 371
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	235 581	222 195
Erhållen ränta	23 108	31 193
Erlagd ränta	- 2 363 980	- 2 550 147
Inkomstskatt	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>- 889 229</b>	<b>122 853</b>
Förändring av rörelsekapital (exkl likvida medel)		
Ökning (-) /minskning (+) av kortfristiga fordringar	- 6 130	- 70 311
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	- 183 909	1 523 081
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</b>	<b>- 1 079 268</b>	<b>1 575 623</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investering i byggnader och mark	-	- 1 350 825
Investering i inventarier	-	-
Försäljning av byggnader/inventarier	-	-
Placering värdepapper	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>- 1 350 825</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Insater/upplåtelseavgift	1 575 000	5 181 689
Amortering av skuld	- 1 500 000	- 6 226 000
Utbetald utdelning	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>75 000</b>	<b>- 1 044 311</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>- 1 004 268</b>	<b>- 819 513</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 960 123</b>	<b>2 779 636</b>
<b>Likvida medel vid årets slut (not 10)</b>	<b>955 855</b>	<b>1 960 123</b>

Noter	2003-12-31	2002-12-31
<b>Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper</b>		
Årsredovisningen är uppräddad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.		
Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.		
Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.		
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not.		
<b>Fastigheter</b>		
Avskrivning har gjorts med 2% per år av byggnadens anskaffningsvärde.		
<b>Fonder</b>		
Avsättning till fond för yttre underhåll har gjorts enligt föreningens stadgar med 0,3% av taxeringsvärdet. I årets redovisning redovisas fonden på samma sätt som i föregående års redovisning. Från nästa räkenskapsår kommer fonden redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd. Det allmänna rådet träder i kraft den 1 januari 2004.		
I årsredovisningen ingår en kassaflödesanalys då nettovärdet av tillgångarna i föreningen enligt balansräkningen för de två senaste räkenskapsåren överstiger gränobeloppet motsvarande 1000 prisbasbelopp.		
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 575 634	1 509 492
Hyror och avgifter	4 023 793	4 189 867
	<b>5 599 427</b>	<b>5 699 359</b>
<b>Nettoomsättning</b>	<b>5 599 427</b>	<b>5 699 359</b>
<b>Not 3 Drift</b>		
Fastighetsskötsel och städning	327 196	227 319
Reparationer	177 423	282 907
El	370 444	273 923
Uppvärmning	865 550	894 365
Vatten	107 729	112 398
Sophämtning	70 635	72 578
Fastighetsförsäkring	46 765	37 230
Kabeltv	15 111	14 842
Förvaltningsarvode	88 060	92 820
Övriga externa tjänster	78 229	49 700
Övriga fastighetskostnader	73 094	115 317
	<u>2 220 236</u>	<u>2 173 399</u>
Styrelsearvoden	76 793	0
Sociala kostnader	23 796	0
	<u>100 589</u>	<u>0</u>
<b>Not 3:2 Revisionskostnader</b>		
Revisionsarvode	15 581	25 787
	<u>15 581</u>	<u>25 787</u>
<b>Not 3 Summa</b>	<b>2 336 406</b>	<b>2 199 186</b>

Noter	2003-12-31	2002-12-31
<b>Not 4 Underhåll</b>		
Underhåll	1 290 283	362 542
Avsättning till fond för yttre underhåll	235 581	222 195
	<b>1 525 864</b>	<b>584 737</b>
<b>Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Handelsbanken	22 043	31 172
Övriga ränteintäkter	1 065	21
	<b>23 108</b>	<b>31 193</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader till kreditinstitut	2 363 980	2 550 147
	<b>2 363 980</b>	<b>2 550 147</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	91 350 825	90 000 000
Förändringar under året	0	1 350 825
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	91 350 825	91 350 825
Ingående avskrivningar	1 302 371	60 000
Årets avskrivningar	1 242 371	1 242 371
Utgående ackumulerade avskrivningar	2 544 742	1 302 371
Utgående bokfört värde	<b>88 806 083</b>	<b>90 048 454</b>
Varav byggnad	59 573 819	60 816 190
Varav mark	29 232 264	29 232 264
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	53 068 000	50 164 000
Mark	25 459 000	23 901 000
	<b>78 527 000</b>	<b>74 065 000</b>
Bostäder	44 880 000	41 712 000
Lokaler	33 647 000	32 353 000
	<b>78 527 000</b>	<b>74 065 000</b>

Noter		2003-12-31	2002-12-31		
<b>Not 8</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>				
	Pg hyror, förvaltningen	6 480	26 210		
	Skattekonto	52	0		
	UPC, kvartal 4	0	6 678		
		<b>6 532</b>	<b>32 888</b>		
<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
	Multicom	2 714	2 611		
	<b>Securitas bevakning</b>	7 762	0		
	UPC Kabeltv	11 143	2 628		
	Funktionskontroll fjärrvärme	7 994	7 613		
	Förutbetald försäkringspremie	57 653	46 765		
		<b>87 266</b>	<b>59 617</b>		
<b>Not 10</b>	<b>Kassa och bank</b>				
	Handelsbanken	647 211	323 339		
	Avräkning förvaltningen	308 644	1 636 784		
		<b>955 855</b>	<b>1 960 123</b>		
<b>Not 11</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>				
		<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgifter</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
	Belopp vid årets ingång	46 447 603	15 657	-535 349	-1 341 713
	Förändring under året	942 701	632 299	-1 341 713	1 341 713
	Årets resultat				-2 367 181
	Belopp vid årets utgång	47 390 304	647 956	-1 877 062	-2 367 181
					<b>Förändring av eget kapital</b>
					<b>-2 367 181</b>
<b>Not 12</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>				
	Ingående värde			1 228 035	1 005 840
	Årets avsättning			235 581	222 195
	Utgående värde			<b>1 463 616</b>	<b>1 228 035</b>
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
	<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntebindn. tid</b>	<b>Räntsats</b>	<b>Låneskuld 2003</b>	<b>Låneskuld 2002</b>
	Stadshypotek	2003-12-30	5,15%	13 000 000	13 000 000
	Stadshypotek	2006-12-30	5,95%	13 000 000	13 000 000
	Stadshypotek	2004-12-30	5,55%	13 000 000	13 000 000
	Stadshypotek		Rörlig	4 084 000	5 584 000
				<b>43 084 000</b>	<b>44 584 000</b>

Beräknad amortering kommande bokslutsperiod 0

Noter	2003-12-31	2002-12-31
<b>Not 14</b>		
<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Beräknad obetald fjärrvärme	95 219	120 322
Beräknat obetalt vatten	0	1 200
Beräknad obetald el	45 000	4 000
Beräknad obetald sophämtning	0	0
Fastighetsägarna Stockholm	4 760	6 986
Seveko	84 654	35 748
Upplupna sociala kostnader	23 796	0
Inomhusklimat	0	3 121
Telia	0	72
Reparationer lokal 401	0	5 244
Låsborgen	5 500	21 422
Hyressättningsavgift	840	960
Beräknat obetalt revisionsarvode	9 000	15 000
Utlägg	8 815	8 247
	<b>277 584</b>	<b>222 322</b>

Stockholm                      2004-

.....

.....

Revisionsberättelse har 2004-                      avgivits beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor