

Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hornsgatan/Hornsbruksgatan avger härmed redovisning för föreningens 8:e verksamhetsår 2008-01-01 – 2008-12-31.

Innehållsförteckning

<i>Förvaltningsberättelse</i>	2
<i>Föreningsstämma</i>	3
<i>Styrelse och Suppleanter</i>	3
<i>Revisor</i>	3
<i>Valberedning</i>	3
<i>Verksamheten</i>	3
<i>Information om fastigheten/erna:</i>	3
<i>Resultat och ställning (5 års översikt)</i>	4
<i>Lokalhyresgäster</i>	4
<i>Ombyggnad och underhållsplan</i>	4
<i>Årets underhåll</i>	4
<i>Avgifter</i>	5
<i>Framtida utveckling</i>	5
<i>Förslag till behandling av ansamlad förlust</i>	5
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande ansamlad förlust:</i>	5
<i>Resultaträkning</i>	6
<i>Balansräkning</i>	7
<i>Kassaflöde</i>	9
<i>Noter</i>	10

Förvaltningsberättelse

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

Under 2008 har vi jobbat mycket med förberedelser för badrumsrenovering och stambyte. I september beslutade styrelsen att anlita Junck Concepts för att projektera underlagen för att kunna göra en upphandling. Dessvärre visade det sig att de inte höll måttet och vi avslutade samarbetet efter en kort tid.

Ny upphandlingsrunda genomfördes och som ni vet har vi nu HSB-konsult som vår konsult för badrumsrenovering och stambytet. Arbetet med detta kommer att vara helt dominerade för 2009 och en bit in i 2010.

Andra händelser som vi kan notera är

- ☐ Ett intensivt förberedande arbete med att rusta upp fatighetens el, som ni sett startade arbetet under april 2009.
- ☐ Styrelsen samordnade inköp av säkerhetsdörrar för medlemmar som ville ha en, på så sätt fick var och en ett lägre pris.
- ☐ Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes.
- ☐ Omförhandlat våra lån med SHB till en lägre ränta.
- ☐ Energideklaration har genomförts.
- ☐ Besiktat sprinklersystemet och åtgärdat brister samt tecknat underhållsavtal.
- ☐ Åtgärdat ett flertal stopp och läckage i avloppsstammarna

Vi har också arbetat med att få bättre struktur i styrelsearbetet, ett exempel är att alla befattningar har en beskrivning för vad som ingår i den befattningen i styrelsen, på så sätt är det lite enklare för nya styrelsemedlemmar att komma in i arbetet snabbare. En annan åtgärd är att vi försöker få våra styrelsemöten att vara beslutande möten och på så sätt effektivisera arbetet.

Förutom ovan nämnda punkter pågår arbetet i styrelsen med de löpande uppgifterna som styrelsen har, t.ex, upprätta kontrakt med nya lokalhyresgäster, godkänna nya medlemmar, omförhandla avtal med leverantörer och inte minst möta medlemmar i olika sammanhang.

Som avslutning vill jag uppmana alla i föreningen att ta del av det gemensamma arbetet som vi alla har, det kan vara allt från att vara med på gårdsdagar till att sitta med i styrelsen, vi kan alla bidra på vårt sätt. Ett brett engagemang gör det också lättare att fatta beslut som gagnar så många som möjligt i föreningen.

Vi lägger en hel del arbete på vår hemsida, använd den när ni behöver information om föreningen.

f

Föreningsstämma

2008-05-27 hölls den fjärde ordinarie föreningsstämman i Drakenbergssalen, Tellus Fritidscenter. Stämman beviljade styrelsen ansvarsfrihet för år 2007 och delar av styrelsen omvaldes till år 2008. Av styrelsens 6 ordinarie representanter sitter 1 kvar sedan bildandet av föreningen år 2001.

På stämman fanns 33 st röstberättigade medlemmar representerade.

Antalet röstberättigade medlemmar per 2008-12-31 utgör 51 st.

Styrelse och Suppleanter

Tommy Marklund, Ordförande, Kommersiellt & lokaler

Lena Claesson, Ekonomi

Alexander Marek, Teknik

Daniel Melin, Sekreterare & information

Peter Andersson, Ekonomi

Johan Ödquist, Teknik

Else Grafford Suppleant

Styrelsen har haft 15 st protokollförda sammanträden under 2008.

Medlemmar i styrelsen har också deltagit i en mängd olika besiktningar och möten inför och efter genomförda och löpande entreprenader.

Revisor

Av föreningsstämman utsedd extern revisor för 2008 har varit Peter Burholm, PWC.

Valberedning

Valberedning har varit Alicia Müller-Bergström, Pernilla Thunblad och Hans Ångman, de två sistnämnda är utsedda under året då tidigare funktionär har flyttat från föreningen.

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 1966/67.

Information om fastigheten/erna:

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

Fastighet 2 har en port mot Hornsbruksgatan 11.

Ingen bostadsrätt har upplåtits under 2008 utöver de som uppläts vid bildandet.

Under året har 4 st lägenheter överlåtits till nya ägare.

Samtliga garageplatser har varit uthyrda under året.

1 st kontrakt på lokalhyresgäster har nytecknats.

Föreningen upplåter idag 51 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 17 kontors-, butiks- och lagerlokaler med hyresrätt.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2001-10-01.

Resultat och ställning (5 års översikt)

	2004	2005	2006	2007	2008
Nettoomsättning tkr	5 698	4 887	5 026	5 487	6 028
Rörelseresultat tkr	1 489	- 349	- 2 483	1 438	3 189
Resultat efter fin poster tkr	- 454	- 1 803	- 4 073	- 326	1 059
Balansomslutning tkr	89 867	90 650	86 194	85 748	86 884

Lokalhyresgäster

Vi hade under 2008 ett byte av lokalhyresgäst, det var Amnesty som flyttade och ny hyresgäst i den lokalen blev Säkerhetspartner, det är en konsult inom brandsäkerhet bland annat.

I källaren och garaget har vi två vakanta lokaler som vi kommer att nyttja under badrumsrenoveringarna, dels som dusch och toaletter, men även för de entreprenörer som kommer att anlitas.

Ombyggnad och underhållsplan

Underhållsplanen har uppdaterats, vilket ger oss en bra bild på vilka kostnader som kommer att komma inom de närmsta fem åren, det ger också ett bra underlag för budget under de närmsta fem åren.

Årets underhåll

Upphandling av belysning och automatik för garage och källare samt ny trappbelysning.

Underhållsplan har uppdaterats.

Egenkontroller av fastighetens styr- och mätsystem.

Samt övrigt löpande underhåll på hissar, garageport och liknande.

Avgifter

Ingen ändring av avgiften under 2008.

Framtida utveckling

Hittills har föreningen kunnat amortera drygt 7,7 MSEK på det rörliga lånet.

Inget av föreningens lån förföll under 2008.

Föreningens ekonomiska ställning är god. Den risk vi ser framöver är eventuella lokalvakanser. Men för närvarande är de större lokalerna omförhandlade och löper vidare i sina kontrakt.

Våra lokaler är, enligt mäklare, fortsatt mycket attraktiva och Hornstull har en expansiv och spännande utveckling framför sig.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande ansamlad förlust:

Ansamlad förlust	- 11 813 116
Årets resultat	<u>1 082 964</u>
Kronor	- 10 730 152

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att:

Till fond för yttre underhåll avsätts	239 400
I ny räkning överförs	<u>- 10 969 552</u>
Kronor	- 10 730 152

Ytterligare upplysningar om verksamheten återfinns i resultat- och balansräkningen.

1

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Nettoomsättning	1	6 028 196	5 486 866
		6 028 196	5 486 866
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-2 450 517	-2 614 936
Underhåll	3	-77 984	-192 059
Avskrivningar		-310 593	-1 242 371
Rörelseresultat		3 189 102	1 437 500
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	64 104	17 750
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-2 194 420	-1 780 789
Resultat efter finansiella poster		1 058 786	-325 539
Skatt föregående år		24 178	-
Resultat före skatt		1 082 964	-325 539
Årets resultat		1 082 964	-325 539

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	83 526 006	83 836 599
		<u>83 526 006</u>	<u>83 836 599</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>83 526 006</u>	<u>83 836 599</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		11 517	10 643
Övriga fordringar		8 929	28 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>76 169</u>	<u>74 081</u>
		96 615	113 130
Kassa och bank	8	<u>3 261 765</u>	<u>1 798 035</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 358 380</u>	<u>1 911 165</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>86 884 386</u>	<u>85 747 764</u>

/

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		48 348 149	48 348 149
Upplåtelseavgifter		1 720 111	1 720 111
Fond för yttre underhåll		2 376 216	2 136 816
		<u>52 444 476</u>	<u>52 205 076</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-11 813 116	-11 248 177
Årets resultat		1 082 964	-325 539
		<u>-10 730 152</u>	<u>-11 573 716</u>
Summa eget kapital		<u>41 714 324</u>	<u>40 631 360</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	44 084 000	44 084 000
		<u>44 084 000</u>	<u>44 084 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		368 927	201 567
Skatteskulder		296 400	436 800
Övriga skulder		130 262	20 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	290 473	373 319
		<u>1 086 062</u>	<u>1 032 404</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>86 884 386</u>	<u>85 747 764</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panter för fastighetslån		51 000 000	51 000 000
Summa		<u>51 000 000</u>	<u>51 000 000</u>

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	3 189 102	1 437 500
Återföring avskrivningar	310 593	1 242 371
Erhållen ränta	64 104	17 750
Erlagd ränta	-2 194 420	-1 780 789
Återförd skatt, föregående år	24 178	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 393 557	916 832
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	16 515	-14 384
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	53 658	-120 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	1 463 730	782 102
Investeringsverksamheten		
Investering i byggnader och mark	-	-
Investering i maskiner och inventarier	-	-
Försäljning av värdepapper	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Insatser / upplåtelseavgift	-	-
Uptagna lån	-	-
Lämnade koncernbidrag	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	1 463 730	782 102
Likvida medel vid årets början	1 798 035	1 015 933
Likvida medel vid årets slut	3 261 765	1 798 035

/

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsprincipen har ändrats från föregående år, från 2% till 0,5% i årsredovisningen och fortsatt 2% i inkomstdeklarationen.

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,5%

Fordringar

Uptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Bostadsrättsföreningen är ett oäkta bostadsföretag och det innebär att föreningen beskattas för sitt resultat. Föreningen hade i senaste inkomstdeklarationen, tax 2008, ett skattemässigt ackumulerat underskottsavdrag på 2 190 110 kr som kan användas för att kvitta framtida överskott av näringsverksamheten. Föreningen betalar också fastighetsskatt för föreningens lokaldel som beräknas utifrån taxeringsvärdet och fastighetsavgift som baseras på antal lägenheter.

Finansierings-/kassaflödesanalys

I årsredovisningen ingår en finansierings-/kassaflödesanalys då nettovärdet av tillgångarna i föreningen enligt balansräkningen för de två senaste räkenskapsåren överstiger ett gränobelopp motsvarande 1000 prisbasbelopp

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2008-12-31	2007-12-31
Årsavgifter	1 782 492	1 697 648
Hyror	4 207 574	3 748 168
Försäkringsersättning	-	8 250
Övriga intäkter	38 130	32 800
Summa	6 028 196	5 486 866

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	264 060	211 330
Reparationer	184 252	129 875
El	284 659	317 592
Uppvärmning	847 915	898 909
Vatten	87 802	127 913
Sophämtning	91 814	80 236
Försäkringspremier	60 285	59 637
Fastighets-skatt och -avgift	296 400	436 800
Övriga fastighetskostnader	43 643	39 845
Kabel TV	15 073	15 076
Styrelsearvoden	91 567	83 447
Sociala avgifter	27 530	25 508
Revisionsarvoden	22 565	42 059
Förvaltningsarvode	99 167	97 722
Övr externa tjänster	28 410	38 760
Övriga driftskostnader	5 375	10 227
Summa	2 450 517	2 614 936

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal

Not 3 Underhåll

Planerat underhåll	67 834	129 536
Lägenhetsunderhåll	10 150	47 383
Lokalombyggnad	-	12 011
Fasader	-	3 129
	77 984	192 059

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	62 430	16 828
Ränteintäkter skattefria	1 674	922
Summa	64 104	17 750

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	2 194 420	1 780 789
Summa	2 194 420	1 780 789

Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	62 118 561	62 118 561
-Mark	29 232 264	29 232 264
	<u>91 350 825</u>	<u>91 350 825</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 514 226	-6 271 855
-Årets avskrivning enligt plan	-310 593	-1 242 371
	<u>-7 824 819</u>	<u>-7 514 226</u>
Redovisat värde vid årets slut	83 526 006	83 836 599
Taxeringsvärde		
Byggnader	47 800 000	47 800 000
Mark	32 000 000	32 000 000
	<u>79 800 000</u>	<u>79 800 000</u>
Bostäder	57 000 000	57 000 000
Lokaler	22 800 000	22 800 000
	<u>79 800 000</u>	<u>79 800 000</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremier	62 136	60 285
Funktionskontroll, fjärrvärme	9 143	8 808
Com hem, kabel-tv	2 789	2 682
Com hem, bredband	2 101	2 306
	<u>76 169</u>	<u>74 081</u>

Not 8 Kassa och bank

Bank	1 760 625	21 967
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	1 501 140	1 776 068
	<u>3 261 765</u>	<u>1 798 035</u>

/

Not 9 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	48 348 149	1 720 111	2 136 816	-11 248 177	-325 539	40 631 360
Disp. enligt stämmobeslut:						
Avsättning till yttre fond			239 400	-564 939		
Föregående års resultat				-325 539	325 539	
Årets resultat	-	-			1 082 964	1 082 964
Belopp vid årets utgång	48 348 149	1 720 111	2 376 216	-12 138 655	1 082 964	
			Sum bundet eg kap 52 444 476	Sum fritt eg kap -10 730 152		41 714 324

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Andel %	Skuldbelopp 2008-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2007-12-31
Stadshypotek	rörlig	3,65%	30%	13 000 000		13 000 000
Stadshypotek	2011-12-30	4,33%	30%	13 000 000		13 000 000
Stadshypotek	rörlig	3,65%	30%	13 000 000		13 000 000
Stadshypotek	rörlig	3,65%	9%	4 084 000		4 084 000
Stadshypotek	rörlig	3,65%	2%	1 000 000		1 000 000
				44 084 000	-	44 084 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	256 805	217 727
Fastighetsel	25 331	27 455
Grovsophämtning	2 228	2 500
Juridiska åtgärder	-	4 641
Hissreparationer	6 109	-
Fjärrvärme	-	116 575
Utlägg	-	4 421
	290 473	373 319

Underskrifter

Stockholm 2009-05-11



Peter Andersson



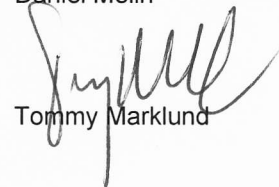
Lena Claesson



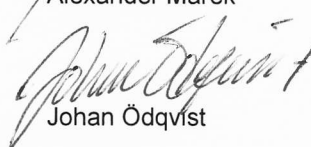
Daniel Melin



Alexander Marek



Tommy Marklund



Johan Ödqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2009-06-01



Peter Burholm
Av föreningen vald auktoriserad revisor



Inger Qvist-Thoreus
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Hornsgatan/Hornsbruksgatan

Organisationsnummer 769606-9330

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Hornsgatan/Hornsbruksgatan för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 1 juni 2009



Peter Burholm
Auktoriserad revisor



Inger Qvist-Thoréus
av föreningen utsedd revisor