

# Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hornsgatan/Hornsbruksgatan avger härmed redovisning för föreningens 9:e verksamhetsår 2009-01-01 - 2009-12-31.

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Föreningsstämma .....	3
Extra föreningsstämma .....	3
Styrelse och Suppleanter .....	3
Revisor .....	4
Valberedning .....	4
Verksamheten .....	4
Information om fastigheten/erna: .....	4
Resultat och ställning (5 års översikt) .....	4
Ombyggnad och underhållsplan .....	4
Årets underhåll .....	4
Avgifter .....	5
Framtida utveckling .....	5
Förslag till behandling av ansamlad förlust .....	5
Resultaträkning .....	6
Balansräkning .....	7
Kassaflöde .....	8
Noter .....	9

## Förvaltningsberättelse

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

Stambyte! Det är väl en bra sammanfattning av 2009 i vår förening, hela året har vi jobbat intensivt med förberedelser och med uppstart av stambytet och blev på slutet av året klara med första etappen, Hornsbruksgatan 11.

Alla har på ett eller annat sätt blivit inblandade i stambytet, allt från att bestämma hur det egna badrummet skall se ut, till att sitta med i stambytesgrupp och delta i genomförandet av projektet på mycket nära håll. Ett stort tack vill vi i styrelsen rikta speciellt till de som suttit i stambytesgruppen, de som varit i den är från styrelsen Peter Andersson och Alexander Marek, dom har kompletterats av Gunnar Wiman och Mikael Nilsson. Under 2009 har det övriga styrelsearbetet varit mer av förvaltande karaktär, inga större projekt har drivits, detta mest för att ägna all tid och kraft till stambytet.

Det som trots det kom till var problem med värmen i slutet av november och i december, en del utrustning fick vi i samband med värmeproblemen byta ut, och så småningom kom vi tillräta med de låga temperaturerna inomhus.

I styrelsen har vi under året haft tre debutanter, det är bra för föreningen att få in nya medlemmar i styrelsearbetet, personer med nya idéer och tankar runt hur vi vill ha det i vår förening, samtidigt ger det också medlemmar som suttit i styrelsen ett tag en möjlighet att dra sig tillbaka.

### Andra händelser som vi kan notera är

- Samtliga lokaler var uthyrda under året
- Samtliga garageplatser var uthyrda under året
- En underhållsplan för de kommande 20 åren har upprättats
- En ny teknisk förvaltare har upphandlats, Nordstaden.
- Arbete inlett med att energieffektivisera vår fastighet.
- Inventering av bärande konstruktioner för gård och i garage.
- Inventering av fönster och balkongdörrar.
- Två bostadsrätter har bytt ägare.
- 

I samband med stambytet har också förberedelser för enhetsmätning gjorts, samt att ett fibernätverk för all IT dragits fram till samtliga lägenheter, detta nät kommer att tas i drift senare under 2010.

Som avslutning vill jag uppmana alla i föreningen att ta del av det gemensamma arbetet som vi tillsammans 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, Mikael Nilsson som har varit webmaster och gjort ett jättebra jobb med hemsidan.

Använd den när ni behöver information om föreningen, det mesta står där.

## Föreningsstämma

2009-06-15 hölls den ordinarie föreningsstämman på Kristinehovs Malmgård. Stämman beviljade styrelsen ansvarsfrihet för år 2008 och delar av styrelsen omvaldes till år 2009. Av styrelsens 6 ordinarie representanter sitter 1 kvar sedan bildandet av föreningen år 2001.

På stämman fanns 28 st röstberättigade medlemmar representerade.

Antalet röstberättigade medlemmar per 2009-12-31 utgör 51 st.

## Extra föreningsstämma

Med anledning av stambytet hölls en extra föreningsstämma 2009-08-26. Den enda fråga som behandlades var förslag till ombyggnadsåtgärder på vatten- och avloppsstammar och badrum. Stämman godkände enhälligt förslaget.

## Styrelse och Suppleanter

Tommy Marklund, Ordförande, Kommersiellt & lokaler

Lena Claesson, Ekonomi

Alexander Marek, Teknik

Mikael Perez, Sekreterare & information

Peter Andersson, Ekonomi

Mikael Dahlsten, Teknik

Maud Johansson, Suppleant

Erik Hall Svensson, Suppleant

Styrelsen har haft 14 st protokollförda sammanträden under 2009.

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 2009 har varit Peter Burholm, PWC.

## Valberedning

Valberedning har varit Johan Ödqvist och Pernilla Thunblad.

## 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.

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.

Stadgenlig fastighetsbesiktning utfördes 2001-10-01.

## Resultat och ställning (5 års översikt)

TSEK	2005	2006	2007	2008	2009
Nettoomsättning	4887	5 026	5 487	6 028	6 126
Rörelseresultat	-349	- 2 483	1 438	3 189	2 899
Resultat efter fin poster	-1 803	- 4 073	- 326	1 059	1 825
Balansomslutning	90 650	86 194	85 748	86 884	94 156

## Ombyggnad och underhållsplan

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

## Årets underhåll

- Pågående stambyte, byte av avlopp samt varm- och kallvattenledningar.
- Byte av samtliga armaturer i gemensamma utrymmen i fastigheten samt nya elcentraler.

## Avgifter

Ingen ändring av avgiften under 2009.

## Framtida utveckling

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

Inget av föreningens lån förföll under 2009.

Nytt lån på 3 MSEK har tagits upp under året

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	- 10 969 552
Årets resultat	<u>1 825 010</u>
Kronor	- 9 144 542

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att:

Till fond för yttre underhåll avsätts	239 400
I ny räkning överförs	<u>- 9 383 942</u>
Kronor	- 9 144 542

Ytterligare upplysningar om verksamheten återfinns i resultat- och balansräkningen.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Nettoomsättning	1	6 126 530	6 028 196
		<u>6 126 530</u>	<u>6 028 196</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	-2 755 523	-2 450 517
Underhåll	3	-141 262	-77 984
Avskrivningar		-330 350	-310 593
<b>Rörelseresultat</b>		<u>2 899 395</u>	<u>3 189 102</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	13 140	64 104
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 087 525	-2 194 420
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>1 825 010</u>	<u>1 058 786</u>
Skatt föregående år		-	24 178
<b>Resultat före skatt</b>		<u>1 825 010</u>	<u>1 082 964</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>1 825 010</u>	<u>1 082 964</u>

1

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	83 940 982	83 526 006
Maskiner och inventarier	7	4 610	-
Pågående stambyte		6 652 849	-
		<u>90 598 441</u>	<u>83 526 006</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>90 598 441</u>	<u>83 526 006</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		9 940	11 517
Övriga fordringar		321 358	8 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	108 260	76 169
		<u>439 558</u>	<u>96 615</u>
<i>Kassa och bank</i>	9	3 118 493	3 261 765
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 558 051</u>	<u>3 358 380</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>94 156 492</u>	<u>86 884 386</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		48 348 149	48 348 149
Upplåtelseavgifter		1 720 111	1 720 111
Fond för yttre underhåll		2 615 616	2 376 216
		<u>52 683 876</u>	<u>52 444 476</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-10 969 552	-11 813 116
Årets resultat		1 825 010	1 082 964
		<u>-9 144 542</u>	<u>-10 730 152</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>43 539 334</u>	<u>41 714 324</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	47 019 000	44 084 000
		<u>47 019 000</u>	<u>44 084 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		2 043 358	368 927
Skatteskulder		300 504	296 400
Övriga skulder		545 989	130 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	708 307	290 473
		<u>3 598 158</u>	<u>1 086 062</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>94 156 492</u>	<u>86 884 386</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Ställda panter för fastighetslån	57 000 000	51 000 000
<b>Summa</b>	<u>57 000 000</u>	<u>51 000 000</u>

## Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga
----------------------------	------	------

A



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	2 899 395	3 189 102
Återföring avskrivningar	330 350	310 593
Erhållen ränta	13 140	64 104
Erlagd ränta	-1 087 525	-2 194 420
Återförd skatt, föregående år	-	24 178
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 155 360</b>	<b>1 393 557</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-342 943	16 515
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	2 512 096	53 658
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 324 513</b>	<b>1 463 730</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering i byggnader och mark	-7 397 022	-
Investering i maskiner och inventarier	-5 763	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-7 402 785</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	3 000 000	-
Amortering av låneskulder	-65 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 935 000</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-143 272</b>	<b>1 463 730</b>
Likvida medel vid årets början	3 261 765	1 798 035
Likvida medel vid årets slut	<b>3 118 493</b>	<b>3 261 765</b>

## 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 är 0,5% i årsredovisningen och 2% i inkomstdeklarationen.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,5%
-Elinstallation	2,5%
-Inventarier	20%

### Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

### Redovisning av intäkter

Hyses- 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 2009, ett skattemässigt ackumulerat underskottsavdrag på 935 215 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.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2009-12-31	2008-12-31
Arsavgifter	1 782 492	1 782 492
Hyrer	4 332 692	4 207 574
Övriga intäkter	11 346	38 130
<b>Summa</b>	<b>6 126 530</b>	<b>6 028 196</b>

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	222 115	264 060
Reparationer	227 286	184 252
El	249 661	284 659
Uppvärmning	858 064	847 915
Vatten	62 190	87 802
Sophämtning	111 448	91 814
Försäkringspremier	62 136	60 285
Fastighets-skatt och -avgift	300 504	296 400
Övriga fastighetskostnader	72 642	43 643
Kabel TV	15 357	15 073
Styrelsearvoden	158 724	91 567
Sociala avgifter	48 166	27 530
Revisionsarvoden	27 656	22 565
Förvaltningsarvode	128 826	99 167
Övr externa tjänster	86 250	28 410
Övriga driftskostnader	124 498	5 375
<b>Summa</b>	<b>2 755 523</b>	<b>2 450 517</b>

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal

### Not 3 Underhåll

Planerat underhåll	124 683	67 834
Lägenhetsunderhåll	-	10 150
Mark och markanläggning	16 579	-
	<b>141 262</b>	<b>77 984</b>

### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	13 140	62 430
Ränteintäkter skattefria	-	1 674
<b>Summa</b>	<b>13 140</b>	<b>64 104</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	1 087 525	2 194 420
<b>Summa</b>	<b>1 087 525</b>	<b>2 194 420</b>

## 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
-Anskaffat under året, elinstallation	744 173	-
	<u>92 094 998</u>	<u>91 350 825</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 824 819	-7 514 226
-Årets avskrivning enligt plan	-329 197	-310 593
	<u>-8 154 016</u>	<u>-7 824 819</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>83 940 982</b>	<b>83 526 006</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
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 Inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	-
-Anskaffat under året	5 763	-
	<u>5 763</u>	<u>-</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-1 153	-
	<u>-1 153</u>	<u>-</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 610</b>	<b>-</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremier	63 778	62 136
Funktionskontroll, fjärrvärme	8 257	9 143
Klottersanering	1 733	-
Com hem, kabeltv	2 749	2 789
Norstaden, fastighetsskötsel	19 206	-
Rahms, trappstädning	9 063	-
Com hem, bredband	2 101	2 101
SHB, intäktsränta	1 373	-
	<u>108 260</u>	<u>76 169</u>

## Not 9 Kassa och bank

Bank	3 118 493	1 760 625
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	-	1 501 140
	<u>3 118 493</u>	<u>3 261 765</u>

## Not 10 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	2 376 216	-11 813 116	1 082 964	41 714 324
Disp. enligt stämmobeslut:						
Avsättning till yttre fond			239 400	-239 400		
Föregående års resultat					-1 082 964	
Årets resultat	-	-		1 082 964	1 825 010	1 825 010
Belopp vid årets utgång	<u>48 348 149</u>	<u>1 720 111</u>	<u>2 615 616</u>	<u>-10 969 552</u>	<u>1 825 010</u>	
			52 683 876		-9 144 542	43 539 334

## Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

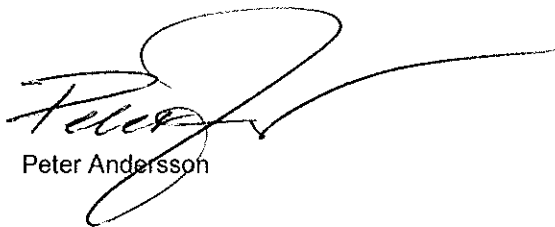
Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2009-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2008-12-31
Stadshypotek	rörlig	1,25%	13 000 000		13 000 000
Stadshypotek	2011-12-30	4,33%	13 000 000		13 000 000
Stadshypotek	rörlig	1,25%	12 935 000	-65 000	13 000 000
Stadshypotek	rörlig	1,25%	4 084 000		4 084 000
Stadshypotek	rörlig	1,25%	1 000 000		1 000 000
Stadshypotek	rörlig	1,03%	3 000 000	3 000 000	-
			<u>47 019 000</u>	<u>2 935 000</u>	<u>44 084 000</u>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	385 738	256 805
Räntor	99 152	-
Fastighetsel	25 703	25 331
Grovsophämtning	2 322	2 228
Hissreparationer	-	6 109
Fjärrvärme	105 062	-
Vatten	1 700	-
Ombyggnadsarvoden	88 630	-
	<u>708 307</u>	<u>290 473</u>

**Underskrifter**

Stockholm 2010 - 01-26



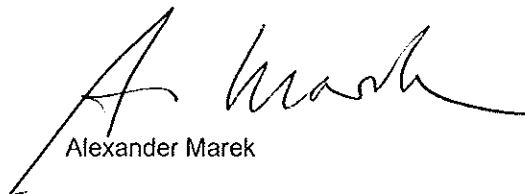
Peter Andersson



Lena Claesson



Mikael Dahlsten



Alexander Marek



Tommy Marklund

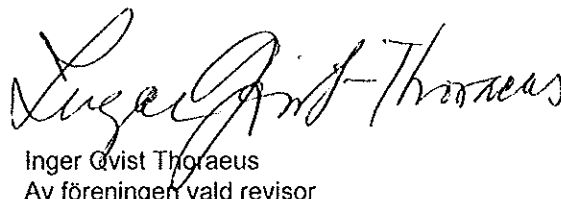


Mikael Pérez

Min revisionsberättelse har lämnats 2010 - 05 - 06



Peter Burholm  
Av föreningen vald auktoriserad revisor



Inger Qvist Thoraeus  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Brf Hornsgatan/Hornsbruksgatan

Org nr 769606-9330

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Hornsgatan/Hornsbruksgatan för år 2009. 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 revisions sed 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 den 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för mina 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 6 maj 2010



Peter Burholm  
Auktoriserad revisor



Inger Qvist Thoraeus  
Av föreningen vald revisor