

Årsredovisning för

Brf Hornsgatan / Hornsbruksgatan

769606-9330

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brf Hornsgatan/Hornsbruksgatan (769606-9330) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2001-03-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag.

Föreningen äger fastigheten Spettet 17 i Stockholms kommun omfattande adresserna Hornsgatan 150A-152 och Hornsbruksgatan 11. Bostadsrättsföreningen Hornsgatan/Hornsbruksgatan byggdes år 1965-67. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
54	lägenheter, bostadsrätt	4053
3	lägenheter, hyresrätt	243
inga	lokaler, bostadsrätt	0
22	lokaler, hyresrätt	2617, varav 246 outhyrda

I föreningens fastighet finns 47 parkeringsplatser. Alla hyrs ut till medlemmar och hyresgäster. Ingen används som gästparkering.

Till varje lägenhet hör ett källarförråd.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad Trygg-Hansa med en så kallad ADE-försäkring med bostadsrättstillägg inklusive styrelseansvarsförsäkring.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-04-22. På stämman deltog 31 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Robert Wiberg	Ordförande
Hanna Fjällman	Sekreterare
Lena-Karin Vifell Nilsson	Ledamot
Erik Trautmann	Ledamot
Johan Haraldsson	Ledamot

Peter Andersson	Suppleant
Tommy Marklund	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Robert Wiberg, Hanna Fjällman, Lena-Karin Vifell Nilsson, Erik Trautmann och Johan Haraldsson.

1

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av den eller dem som styrelsen utser.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Peter Burholm, vald vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Maud Johansson sammankallande och Johan Ödqvist.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2010	Upprustning av Fläktsystem
2011	Stamrenovering
2013	Gårdsrenovering
2015	Utbyte av värmeväxlare i pannrummet

Avgifterna har inte ändrats i år. Avgifterna är ca. 520 kr per kvm och år.

Budgeten för 2016 visar att förening under 2016 planerar att utföra följande renoveringar enligt underhållsplanen:

Fasad/balkong, entréer/trapphus och garage till en kostnad av 4MSEK varav 3.5MSEK via banklån ska läggas på balansen med avskrivning på 20 år.

Under 2016 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Vi har sålt en hyreslägenhet för 9 000 000;- lagt om lån.

Vi har amorterat ner 16% av våra totala lån.

Vi har förlängt avtalet med Fitness 3 år.

Vi har bytt värmeväxlare.

Vi har undersökt fasaden mot Hornsgatan och funnit att den behöver renoveras, vilket kommer att ske hösten 2016.

Vi har förberett garagerenovering som kommer att genomföras i maj 2016.

Vi har äntligen lyckats bli av med ett tiotal skrotcyklar.

Vi har fått en ny hyresgäst i f.d. tobaksaffären: Stellas Nails och Good Calls i stället för Säkerhetspartner.

Vi har gjort OVK i lokalerna.

Vi har tecknat avtal med Anticimex avseende brandskydd och satt upp brandsläckare.

Verksamhet enligt miljöbalken

Vi bedriver ingen verksamhet som är tillstånds- eller anmälningspliktig enligt miljöbalken.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 53 st. Under året har en tillkommit. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 54 st.

Nya medlemmar är Stefan Vahlgren (inflyttad 2016 efter Britt-Inger Lindgren), Anja Håvedal-Ipp och Oren Ipp (inflyttade mars 2015 efter Moa och Stephen Naron) , Aleksii Larsson och Elin Larsson(inflyttade 2015 i köpt hyresrätt) , Anders Wallin och Anna Squassina(inflyttade

1

2015 efter Abrahamsson och Nävertun) samt Stina Ojeda och Martin Powell (inflyttade 2015 efter Börje Bergström).

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2011	2012	2013	2014	2015
Nettoomsättning	6 447	6 538	6 846	7 019	6 983
Rörelseresultat	2 300	1 667	2 576	2 677	1 479
Res. efter fin. poster	173	-573	650	1 076	401
Balansomslutning	110 656	113 727	116 875	119 265	117 923

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-8 895 924
Årets resultat	<u>401 181</u>
	-8 494 743

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till fond för yttre underhåll avsättes:	340 800
I ny räkning överföres	<u>-8 835 543</u>
	-8 494 743

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

λ

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Nettoomsättning	1	6 982 977	7 019 380
		<u>6 982 977</u>	<u>7 019 380</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-3 075 153	-2 742 730
Underhåll	3	-936 315	-100 671
Avskrivningar		-1 492 372	-1 499 666
Rörelseresultat		<u>1 479 137</u>	<u>2 676 313</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	4	394	4 085
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 078 350	-1 604 563
Resultat efter finansiella poster		<u>401 181</u>	<u>1 075 835</u>
Skatt föregående år		-	-
Resultat före skatt		<u>401 181</u>	<u>1 075 835</u>
Årets resultat		<u>401 181</u>	<u>1 075 835</u>

k

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	114 243 490	115 685 990
Maskiner och inventarier	7	138 595	188 467
		<u>114 382 085</u>	<u>115 874 457</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>114 382 085</u>	<u>115 874 457</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		367 891	368 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	95 435	72 674
		<u>463 326</u>	<u>440 749</u>
<i>Kassa och bank</i>	9	3 077 946	2 950 279
Summa omsättningstillgångar		<u>3 541 272</u>	<u>3 391 028</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>117 923 357</u>	<u>119 265 485</u>

1

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		51 918 927	50 361 255
Upplåtelseavgifter		13 954 333	6 512 005
Fond för yttre underhåll		4 431 816	4 091 016
		<u>70 305 076</u>	<u>60 964 276</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-8 895 924	-9 630 959
Årets resultat		401 181	1 075 835
		<u>-8 494 743</u>	<u>-8 555 124</u>
Summa eget kapital		<u>61 810 333</u>	<u>52 409 152</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	54 486 500	64 973 000
		<u>54 486 500</u>	<u>64 973 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		447 636	283 467
Skatteskulder		752 220	750 339
Övriga skulder		124 646	126 892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	302 022	722 635
		<u>1 626 524</u>	<u>1 883 333</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>117 923 357</u>	<u>119 265 485</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panten för fastighetslån		65 973 000	65 973 000
Summa		<u>65 973 000</u>	<u>65 973 000</u>

Ansvarsförbindelser

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

1

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	1 479 137	2 676 313
Återföring avskrivningar	1 492 372	1 499 666
Erhållen ränta	394	4 085
Erlagd ränta	-1 078 350	-1 604 563
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 893 553	2 575 501
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-22 577	4 442
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-256 809	314 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	1 614 167	2 894 394
Investeringsverksamheten		
Investering i byggnader och mark	-	-2 144 019
Investering i maskiner och inventarier	-	-125 925
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-2 269 944
Finansieringsverksamheten		
Lägenhetsupplåtelse	9 000 000	-
Upptagna lån	-	1 000 000
Amortering av låneskulder	-10 486 500	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 486 500	1 000 000
Årets kassaflöde	127 667	1 624 450
Likvida medel vid årets början	2 950 279	1 325 829
Likvida medel vid årets slut	3 077 946	2 950 279

(

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1.

Värderingsprinciper m m

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp olika komponenter, följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad / Stomme	0,53%
-Byggnad / Tak	3,7%
-Byggnad / Hissar	8,3%
-Byggnad / Ventilation	8,3%
-Byggnad / Fasad inkl. balkonger	2,7%
-Byggnad / Elstammar	3,7%
-Stambyte	2,5%
-Energiprojekt	2,5%
-Fönsterbyten	2,5%
-Gårdsprojekt	2,5% resp. 4%
-Källarförråd	10%
-Maskiner och Inventarier	20%
-Fiberoptik	10%

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.

k

Skatt

Bostadsrättsföreningen är ett oäkta bostadsföretag och det innebär att föreningen beskattas för sitt resultat. Föreningen hade i senaste inkomstdeklarationen, tax 2015, ett skattemässigt ackumulerat underskottsavdrag på 25 954 752 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.

λ

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015-12-31	2014-12-31
Årsavgifter	2 087 061	2 022 794
Hyrer	4 885 883	4 987 030
Övriga intäkter	10 033	9 556
Summa	6 982 977	7 019 380

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel,hisskötsel och städning	331 553	336 753
Reparationer	382 816	318 408
El	128 371	143 001
Uppvärmning	595 641	633 643
Vatten	82 296	82 036
Sophämtning	223 259	193 300
Försäkringspremier	66 541	63 308
Fastighets-skatt och -avgift	376 851	375 369
Övriga fastighetskostnader	13 655	30 191
Kabel TV	32 678	35 960
Styrelsearvoden	173 494	175 999
Sociala avgifter	47 655	36 053
Revisionsarvoden	33 415	34 949
Förvaltningsarvode	141 380	126 774
Övr externa tjänster	443 081	154 907
Övriga driftskostnader	2 467	2 079
Summa	3 075 153	2 742 730

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal

Not 3 Underhåll

Planerat underhåll	446 109	-
Värme	107 291	-
Lägenhetsunderhåll	-	-
Lokalombyggnad	45 700	20 452
Målning av källargolv, väggar, hissdörrar	128 974	-
Ventilation	-	80 219
VA / Sanitet	35 964	-
Hissar	27 320	-
Övrigt	144 957	-
	936 315	100 671

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	394	3 969
Ränteintäkter skattefria	-	116
Summa	394	4 085

1

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-12-31	2014-12-31
Räntekostnader till kreditinstitut	1 076 744	1 604 269
Övriga räntekostnader och finansiella kostnader	1 606	294
Summa	1 078 350	1 604 563

Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	62 118 561	62 118 561
-Ombyggnad	37 952 752	35 808 733
-Mark	29 232 264	29 232 264
Nyanskaffningar:		
-Gårdsombyggnad		2 144 019
	<u>129 303 577</u>	<u>129 303 577</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 617 587	-12 175 087
-Årets avskrivning enligt plan	-1 442 500	-1 442 500
	<u>-15 060 087</u>	<u>-13 617 587</u>
Redovisat värde vid årets slut	114 243 490	115 685 990
Taxeringsvärde		
Byggnader	64 600 000	64 600 000
Mark	49 000 000	49 000 000
	<u>113 600 000</u>	<u>113 600 000</u>
Bostäder	83 000 000	83 000 000
Lokaler	30 600 000	30 600 000
	<u>113 600 000</u>	<u>113 600 000</u>

Not 7 Maskiner och Inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	342 449	216 524
Anskaffat under året:		
-Vitvaror	-	125 925
	<u>342 449</u>	<u>342 449</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-153 982	-96 816
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-49 872	-57 166
	<u>-203 854</u>	<u>-153 982</u>
Redovisat värde vid årets slut	138 595	188 467

λ

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkringspremier	68 537	66 541
Com hem, kabeltv	3 042	3 049
Norstaden, fastighetsskötsel	19 847	-
Multicom	4 009	3 084
	95 435	72 674

Not 9 Kassa och bank

Bank	13 426	26 666
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Service	3 064 520	2 923 613
	3 077 946	2 950 279

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	50 361 255	6 512 005	4 091 016	-9 630 959	1 075 835	52 409 152
Disp. enligt stämmobeslut			340 800	735 035	-1 075 835	
Upplåtelse	1 557 672	7 442 328				9 000 000
Årets resultat					401 181	401 181
Belopp vid årets utgång	51 918 927	13 954 333	4 431 816	-8 895 924	401 181	61 810 333
			70 305 076	-8 494 744		61 810 333

✍

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2014-12-31
Stadshypotek	2018-12-30	1,13%	13 000 000		13 000 000
Stadshypotek	3-mån.ränta	0,86%	13 000 000		13 000 000
Stadshypotek	3-mån.ränta	0,86%	6 402 500	-6 500 000	12 902 500
Stadshypotek	3-mån.ränta	0,86%	4 084 000		4 084 000
Stadshypotek	2016-04-04	0,86%	1 000 000		1 000 000
Stadshypotek	3-mån.ränta	0,86%	3 000 000		3 000 000
Stadshypotek	3-mån.ränta	0,80%	3 000 000		3 000 000
Stadshypotek	3-mån-ränta	0,80%	4 000 000		4 000 000
Stadshypotek			-	-3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	3-mån.ränta	0,86%	2 000 000		2 000 000
Stadshypotek			-	-986 500	986 500
Stadshypotek	2016-04-14	0,86%	1 000 000		1 000 000
Stadshypotek	2016-04-20	0,86%	2 000 000		2 000 000
Stadshypotek	3-mån.ränta	0,86%	1 000 000		1 000 000
Stadshypotek	3-mån.ränta	0,80%	1 000 000		1 000 000
			54 486 500	-10 486 500	64 973 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	183 302	291 347
Räntor	71 914	312 069
Fastighetsel	6 736	13 459
Grovsophämtning	9 238	11 897
Fjärrvärme	-	93 863
Vatten	-	-
Gårdsombyggnad	30 832	-
	302 022	722 635

†

Underskrifter

Stockholm 2016 - 03-23



Erik Trautmann



Robert Wiberg



Johan Haraldsson



Lena-Karin Nilsson-Vifell



Hanna Fjällman

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 - 04-18.



Peter Burholm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hornsgatan/Hornsbruksgatan org.nr 769606-9330

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hornsgatan/Hornsbruksgatan för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Hornsgatan/Hornsbruksgatan för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 april 2016



Peter Burholm
Auktoriserad revisor