Brf
Hornsgatan/Hornsbruksgatan

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE

Årsredovisning 2020

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Hornsgatan / Hornsbruksgatan

769606-9330

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brf Hornsgatan/Hornsbruksgatan (769606-9330) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

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 nya stadgar registrerades 2018-11-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag.

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

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
55	lägenheter, bostadsrätt	4053
2	lägenheter, hyresrätt	172
inga	lokaler, bostadsrätt	0
22	lokaler, hyresrätt	2617 varav två lokaler om sammanlagt 246 kvm är outhyrda (cykelrum och hobbyrum)

I föreningens fastighet finns 47 parkeringsplatser. Alla hyrs ut till medlemmar och hyresgäster. Ingen används som gästparkering.
Till varje lägenhet finns ett förråd i källaren förutom två som är på Hornsgatan 152, i trapphuset respektive gången ut till gården.

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-11. På stämman deltog 28 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Tommy Marklund	Ordförande, (även suppleant till och med årsstämman 2020)
Mikael Aringsjö	Sekreterare sittande
Carl-Erik Thoraeus	Ledamot sittande
Navid Zargar	Ledamot sittande
Irma Norrman	Ledamot från och med årsstämman 2020
Anders Wallin	Ledamot sittande
Johan Ödqvist	Ledamot sittande
Erik Wetterström	Ordförande till och med årsstämman 2020
Jenny Hellström	Ledamot till och med årsstämman 2020
Linda Dendani	Suppleant till och med årsstämman 2020

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Per Andersson, vald vid föreningsstämman.
Valberedningen har utgjorts av Karl Langston och Maud Johansson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2011	Stamrenovering
2013	Gårdsrenovering
2015	Utbyte av värmeväxlare i pannrummet
2017	Fasadrenovering mot Hornsgatan

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

Under 2021 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Under 2020 hade vi en tillfällig hyresgäst i fd Cykelringens lokal.
- Nytt avtal har tecknats för KBT på Hornsbruksgatan 11.
- Fyra stycken elbilsladdare har installerats i garaget.
- Avtal har tecknats med Awake Djursjukhus i fd Cykelringens lokal.
- Förhandling med Fitness 24/7 pågår.
- Upphandling kameral och teknisk förvaltning har gjorts.
- En lägenhet har sålts under vintern 2021 med tillträde första juni 2021.
- Två nya lokaler har inretts i det inre garaget. Dessa är uthyrda.
- Reparation av väggar mot gårdsbjälklag innergård pågår.

Verksamhet enligt miljöbalken

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

Medlemsinformation

Vid årets slut var antalet medlemmar 83 st.

Förvaltning

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

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2016	2017	2018	2019	2020
Nettoomsättning	7 037	7 146	7 053	7 275	5 825
Rörelseresultat	2 169	2 281	1 091	-725	540
Res. efter fin. poster	1 691	1 803	601	-1 159	48
Balansomslutning	119 276	121 298	122 344	124 233	123 625

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	52 894 302	17 728 958	5 516 616	-5 485 086	-1 158 623	69 496 167
Balanseras i ny räkning				-1 158 623	1 158 623	
Årets resultat					47 699	47 699
Belopp vid årets utgång	52 894 302	17 728 958	5 516 616	-6 643 709	47 699	69 543 866

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-6 643 709
Årets resultat	47 699
	-6 596 010

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till Fond för yttre underhåll	1 109 000
Balanseras i ny räkning	-7 704 010
Balanserat resultat	-6 595 010

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-01-01-2020-12-31*	*2019-01-01-2019-12-31*
Nettoomsättning	*2*	5 825 290	7 275 403
Övriga rörelseintäkter		21 611	67 370
		5 846 901	7 342 773
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	*3*	-3 117 759	-6 141 885
Övriga externa kostnader	*4*	-353 649	-101 179
Personalkostnader och arvoden	*5*	-229 028	-215 802
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 606 355	-1 608 681
Rörelseresultat		540 110	-724 774
Resultat från finansiella poster			
Utdelning Brandkontoret		11 760	10 360
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 084	3 114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-507 255	-447 323
Resultat efter finansiella poster		47 699	-1 158 623
Resultat före skatt		47 699	-1 158 623
Årets resultat		47 699	-1 158 623

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	114 566 080	116 128 266
Inventarier, maskiner och installationer	*7*	4 871	17 567
		114 570 951	116 145 833
Summa anläggningstillgångar		114 570 951	116 145 833
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		38 146	21 735
Övriga fordringar	*8*	4 093 494	3 155 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		143 116	136 408
		4 274 756	3 313 784
Kassa och bank	*9*	4 779 749	4 773 174
Summa omsättningstillgångar		9 054 505	8 086 958
SUMMA TILLGÅNGAR		123 625 456	124 232 791

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 623 260	70 623 260
Fond för yttre underhåll		5 516 616	5 516 616
		76 139 876	76 139 876
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-6 643 709	-5 485 086
Årets resultat		47 699	-1 158 623
		-6 596 010	-6 643 709
Summa eget kapital		69 543 866	69 496 167
Långfristiga skulder	*10*		
Övriga skulder till kreditinstitut		-	53 766 704
		-	53 766 704
Kortfristiga skulder	*10*		
Skulder till kreditinstitut		53 221 840	-
Leverantörsskulder		184 523	305 463
Skatteskulder		93 400	65 795
Övriga skulder	*11*	30 710	103 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		551 117	494 721
		54 081 590	969 920
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 625 456	124 232 791

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Lån som har slutförfallodatum inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Skatt
Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar
Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	*2020-12-31*	*2019-12-31*
Byggnad / Stomme	0,53%	(0,53%)
Byggnad / Tak	3,7%	(3,7%)
Byggnad / Hissar	8,3%	(8,3%)
Byggnad / Ventilation	8,3%	(8,3%)
Byggnad / Fasad inklusive balkonger	2% resp. 2,7%	(2% resp 2,7%)
Byggnad / Elstammar	3,7%	(3,7%)
Stambyte	2,5%	(2,5%)
Energiprojekt	2,5%	(2,5%)
Fönsterbyten	2,5%	(2,5%)
Gårdsprojekt	2,5% resp. 4%	(2,5% resp. 4%)
Källarförråd	10%	(10%)

Maskiner	20%	(20%)
Fiberoptik	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Årsavgifter	2 162 121	2 148 552
Hyror	3 491 452	5 123 737
Övriga intäkter	171 717	3 114
Summa	**5 825 290**	**7 275 403**

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Drift		
Fastighetsskötsel	208 847	202 610
Städning	73 456	88 553
Tillsyn, besiktning, kontroller	79 997	194 388
Trädgårdsskötsel	1 402	10 129
Snöröjning	-	1 011
Reparationer	653 547	412 459
El	184 189	207 346
Uppvärmning	677 433	688 841
Vatten	90 509	103 151
Sophämtning	210 542	177 072
Försäkringspremie	93 519	88 665
Fastighetsavgift bostäder	81 453	78 489
Fastighetsskatt lokaler	440 000	440 000
Övriga fastighetskostnader	21 676	32 648
Kabel-tv/Bredband/IT	22 832	34 270
Förvaltningsarvode ekonomi	128 554	128 179
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 385	3 501
Panter och överlåtelser	11 825	9 765
Teknisk förvaltning utöver avtal	5 863	50 820
Juridiska åtgärder	110 824	63 039
Konstaterade kundförluster	-	2 093 121
Övriga externa tjänster	14 906	11 052
	3 117 759	5 119 109
Underhåll		
Bostäder	-	83 573
Gemensamma utrymmen	-	263 113
VA/Sanitet	-	70 573
Hissar	-	49 291
Lås	-	511 628
Övrigt	-	44 598
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**3 117 759**	**6 141 885**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Porto / Telefon	6 765	11 757
Konsultarvode	295 880	34 198
Revisionsarvode	51 004	55 224
Summa	**353 649**	**101 179**

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden samt sociala kostnader

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Styrelsearvoden	177 500	166 500
Sociala kostnader	51 528	49 302
	229 028	**215 802**

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	*2019-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	62 118 561	62 118 561
-Fastighetsförbättringar	44 450 340	44 450 340
-Mark	29 232 264	29 232 264
	135 801 165	135 801 165
-Vid årets början	-21 316 836	-19 723 176
-Årets avskrivning enligt plan	-1 593 659	-1 593 660
	-22 910 495	-21 316 836
Pågående ombyggnationer och nyanläggningar	1 675 410	1 643 937
Redovisat värde vid årets slut	***114 566 080***	***116 128 266***

Taxeringsvärde		
Byggnader	71 400 000	71 400 000
Mark	91 600 000	91 600 000
	163 000 000	**163 000 000**
Bostäder	119 000 000	119 000 000
Lokaler	44 000 000	44 000 000
	163 000 000	**163 000 000**

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	*2019-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	366 756	366 756
	366 756	366 756
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-349 189	-334 168
-Årets avskrivning	-12 696	-15 021
	-361 885	-349 189
Redovisat värde vid årets slut	**4 871**	**17 567**

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	*2019-12-31*
Skattekonto	35 242	10 620
Momsfordran	-	523 281
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Service	4 058 252	2 621 740
	4 093 494	**3 155 641**

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	*2019-12-31*
Handelsbanken	4 779 749	4 773 174
	4 779 749	**4 773 174**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Konvertering /slutbetalning*	*Ränta*	*2020-12-31*	*Ammortering /Upplåning*	*2019-12-31*
Stadshypotek	2021-12-30	1,16%	12 772 500	-130 000	12 902 500
Stadshypotek	3-mån.lån	0,80%	12 675 000	-130 000	12 805 000
Stadshypotek	3-mån.lån	0,80%	6 242 440	-64 024	6 306 464
Stadshypotek	3-mån.lån	0,82%	3 981 900	-40 840	4 022 740
Stadshypotek	3-mån.lån	0,70%	975 000	-10 000	985 000
Stadshypotek	3-mån.lån	0,62%	2 925 000	-30 000	2 955 000
Stadshypotek	3-mån.lån	0,80%	2 925 000	-30 000	2 955 000
Stadshypotek	3-mån.lån	0,62%	3 900 000	-40 000	3 940 000
Stadshypotek	3-mån.lån	0,82%	1 950 000	-20 000	1 970 000
Stadshypotek	3-mån.lån	0,62%	975 000	-10 000	985 000
Stadshypotek	3-mån.lån	0,62%	1 950 000	-20 000	1 970 000
Stadshypotek	3-mån.lån	0,80%	975 000	-10 000	985 000
Stadshypotek	3-mån.lån	0,82%	975 000	-10 000	985 000
			53 221 840	**-544 864**	**53 766 704**

Kortfristig del av långfristig skuld	53 221 840
Långfristig del av fastighetslånen	-

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Not 11 Övriga skulder

	2020-12-31	*2019-12-31*
Moms	16 514	87 645
Skuld till förvaltningen, aviavgift	-2 400	-300
Övriga depositioner	16 596	16 596
	30 710	**103 941**

Övriga noter

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

· Stora lokalen på Hornsgatan har en ny hyresgäst för 2021 och framåt (fd Cykelringens lokal).
· En lägenhet på Hornsgatan har övergått till Brf och sålts på öppna marknaden för 5 575 000 kr, vi hälsar nya medlemmar välkomna.
· Upphandling av tekniska och kamerala tjänster har utförts och leverantör har tilldelats (Fastighetsägarna).

Not 13 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	*2019-12-31*
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	65 973 000	65 973 000
	65 973 000	65 973 000
Summa ställda säkerheter	**65 973 000**	**65 973 000**

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tommy Marklund

Navid Zargar

Mikael Aringsjö

Anders Wallin

Carl-Erik Thoraeus

Johan Ödqvist

Irma Norrman

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Per Andersson
Auktoriserad revisor

2021-05-18 10:14:52 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

BRF HORNSGATAN/HORNBRUKSGARAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nils Mikael Aringsjö

Mikael Aringsjö

2021-05-17 19:48:11 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nils Johan Ödqvist

Johan Ödqvist

2021-05-17 11:06:06 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Tommy Marklund

Tommy Marklund

2021-05-17 15:16:05 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: IRMA NORRMAN

Irma Norrman

2021-05-17 18:34:57 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: CARL ERIK THORAEUS

Carl-Erik Thoraeus

2021-05-18 06:40:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS WALLIN

Anders Wallin

2021-05-17 19:59:57 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Navid Zargar

Navid Zargar

2021-05-17 16:31:26 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post