

1(14)

Brf Hornsgatan 39

Styrelsen för Brf Hornsgatan 39
org.nr 769604-5199
avger härmed årsredovisning för
räkensårsåret
1 januari – 31 december 2010

Del 1: Förvaltningsberättelse s. 1-6
Del 2: Bokslut s. 7-14

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter/lokaler utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades december 2001.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Mullvaden Första 22	2001-12-10	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning sker med fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1909 och totalrenoverades 1986. Den består av 1 flerbostadshus i 5 våningar samt källare och vind. Vindsvåningen är delvis inredd.

Fastighetens totalyta är 2834 kvadratmeter varav 2199 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 635 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter och 7 lokaler med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
1 st	11 st	1 st	5 st		5 st

Medlemmar

Föreningen hade vid årets utgång 28 (28) medlemmar, varav 6 (6) av dessa medlemmar lokaler.

Under verksamhetsåret tillkom 0 (0) medlem.

Under året har 0 (0) bostadslägenheter upplåtits med bostadsrätt. 4 (2) överlåtelser av bostadslägenheter och 1 (1) överlåtelser av lokaler skett. Vid årets utgång hade 1(1) medlem tillstånd att hyra ut i andrahand.

Fastigheten hade vid årets slut 1 (1) hyresrätt.

Samtliga affärslokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtalat med Fastighetsägarna Stockholm att sköta den administrativa och ekonomiska förvaltningen samt fastighetsskötsel. Trappstädningen sköts av Tarjas AB.

Fastigheten är ansluten till Comhems kabelnät som ger tillgång till kabel-TV och bredband för Internet.

Styrelse

Styrelsen har efter föregående ordinarie föreningsstämma 2010-06-07 haft följande sammansättning:

Ordförande	Bengt Strandås	2010, 1 år
Sekreterare	Andreas Nordblad	2010, 2 år
Kassör	Ken Kreibom	2009, 2 år
Ledamot	Linus Löfgren	2009, 2 år
Ledamot	Marianne Taylor	2010, 1 år
Ledamot	Anders Lundquist	2009, 2 år
Suppleant	Simon Lundin	2010, 1 år

Styrelsen har under året hållit 12 (11) protokollförda sammanträden.

Revision

Revision har genomförts av Ralf Toresson, Toresson Revision AB, som valdes vid föregående ordinarie föreningsstämma.

Valberedning

Till valberedning har enligt föreningsstämmans beslut valts Britta Olsson och Christina Hellman.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-06-07 i Swedenborgs lusthus.

Sammanlagt 12 (12) av 28 röstberättigade medlemmar deltog i stämman. Bengt Strandås valdes till ordförande för stämman.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Löner och arvoden

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Föreningens arvoden till styrelse har under året uppgått till 48 000 kr exklusive sociala avgifter. Enligt beslut vid ordinarie föreningsstämma 2010 -06-07 har arvoden fördelats enligt nedan exklusive sociala kostnader:

Ordförande	1 500 kr /mån
Ordinarie ledamot	500 kr /mån
Suppleant	200 kr /möte

Hemsida

Adressen till föreningens hemsida är: www.brffhornsgatan39.se

Ekonomi

Föreningens kassa och bankmedel uppgick vid året slut till 742 663 kr.

Resultat och ställning	2010	2009
Nettoomsättning	2 414 559 kr	2 346 050 kr
Rörelseresultat	852 827 kr	833 139 kr
Resultat	-90 492 kr	-102 334 SEK
Balansomslutning	47 791 650 kr	47 821 010 kr
Avgifts- och hyresbortfall	0 kr	0 kr

Årets resultat och vinstdisposition	
Årets resultat	-90 492 kr
Balanserat resultat	-1 108 553 kr
Summa	-1 199 045 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

årets vinst	-90 492 kr	
återföring från fond för yttre underhåll	69 252 kr	
avsättning till fond för yttreunderhåll (stadgarna)	-165 480 kr	(0,3% av taxeringsvärdet enl.)
jämte balanserat resultat	-1 108 553 kr	
tillsammans	-1 295 273 kr,	

balanseras i ny räkning.

Föreningens placeringar och lån 2010-12-31

Långgivare	Löptid lån	Ränta	Räntebindnings tid	Belopp
Stadshypotek	2011-12-30	4,26 %	2011-12-30	700 000 kr
Stadshypotek	2011-12-30	4,26%	2011-12-30	5 300 000 kr
Stadshypotek	2013-12-30	3,79%	2013-12-30	4 000 000 kr
Stadshypotek	2014-12-30	4,14%	2014-12-30	2 000 000 kr
Nordea Hypotek	Löpande 3 månader	2,31%	Rörligt	1 135 373 kr
Nordea Hypotek rörligt+SWAP	2013-02-11	5,37	2013-02-11	8 000 000 kr

Sk. Ränteswapsavtal med nivå 4,57%, Effektiv ränta 2010-12-31 5,37%.

Ett lån i Stadshypotek på 6.000.000:- omförhandlades till ett på 2.000.000:- med 4,14 % och ett på 4.000.000:- med 3,794.

Kortfristiga placeringar	2010-12-31	2009-12-31
Riksgäldskontoret Totalt vid årets utgång	302 212 kr	299 915 kr

Föreningen hade vid årets utgång inte några andra kapitalplaceringar.

Reparationsfond

Enligt beslut på årsstämman i juni 2010 avsätts 132 204kr (0,3 % av fastighetens deklarerade värde) till yttre reparationsfond

Fastighetsunderhåll

Målning av fönster på gårdssidan påbörjades under året.

Takskottning

Föreningen har avtal om snöskottning med Roseb AB. Styrelsen ansvarar för att takskottning påkallas vid behov. Fastigheten är ansluten till Istappstelefonen

Samfälligheten

Föreningen är medlem i Mullvadens samfällighetsförening som förvaltar den gemensamma gården, grovsoprum och tvättstuga.

Linus Löfgren och Andreas Nordblad har representerat föreningen i samfällighetens styrelse.

Generellt

Styrelsens målsättning är att arbeta långsiktigt för ett tryggt och ekonomiskt sunt boende.

Utgångspunkten är att föreningens medlemmar vid varje given tidpunkt skall bära kostnaden för sitt boende, inklusive reparationer och underhåll.

Fastighetsunderhåll och förbättringar

Utifrån den framtagna underhållsplanen kommer fastighetsunderhåll och förbättringar att prioriteras utifrån angelägenhetsgrad. Ett viktigt förarbete är också att de olika åtgärderna har utrymme i budgeten.

Följande inriktning har beslutats av styrelsen:

Ändamål	2010	2011	2012	Kommentar
Fönster-utvändig målning, kittning	150 000	160 000		Gårds- och gatusida
Värmesystem-renovering				Ny bedömning 2011
Terrass-tätning				Kvarstår ej akut – ny bedömning 2011
Balkonger-rotskydd				Kvarstår ej akut. Ny bedömning 2011
Renovering av entré-dörrar		40 000		Utförs sommaren 2011
Fukt i källaren		>200 000		Ny bedömning 2011
Fiberoptiskt bredband			250 000	

Slutord

Styrelsen vill tacka alla frivilliga krafter som ställer upp för föreningen.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 414 559	2 346 050
		<u>2 414 559</u>	<u>2 346 050</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 421 991	-1 315 116
Underhåll	3	-69 252	-127 306
Avskrivningar		-70 489	-70 489
Rörelseresultat		<u>852 827</u>	<u>833 139</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	5 284	2 825
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-948 602	-938 297
Resultat efter finansiella poster		<u>-90 491</u>	<u>-102 333</u>
Resultat före skatt		<u>-90 491</u>	<u>-102 333</u>
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		<u>-90 492</u>	<u>-102 334</u>

16

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	46 826 387	46 896 876
		<u>46 826 387</u>	<u>46 896 876</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>46 826 387</u>	<u>46 896 876</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	13 294
Skattefordringar		-	706
Övriga fordringar	7	75 273	134 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	147 327	126 550
		<u>222 600</u>	<u>275 401</u>
Kassa och bank	9	742 663	648 733
Summa omsättningstillgångar		<u>965 263</u>	<u>924 134</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>47 791 650</u>	<u>47 821 010</u>

v

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		26 522 033	26 522 033
Upplåtelseavgifter		23 173	23 173
Fond för yttre underhåll		768 180	768 180
		<u>27 313 386</u>	<u>27 313 386</u>
Balanserad vinst eller förlust		-1 108 553	-1 006 220
Årets resultat		-90 492	-102 334
		<u>-1 199 045</u>	<u>-1 108 554</u>
Summa eget kapital		<u>26 114 341</u>	<u>26 204 832</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	21 135 373	21 135 373
		<u>21 135 373</u>	<u>21 135 373</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		78 414	60 115
Skatteskulder		2 810	-
Övriga skulder	12	105 162	39 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	355 550	381 688
		<u>541 936</u>	<u>480 805</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>47 791 650</u>	<u>47 821 010</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panter för fastighetslån		22 962 902	22 962 902
Summa		<u>22 962 902</u>	<u>22 962 902</u>

Ansvarsförbindelser

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

u

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

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningstider

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad enl. upprättad plan	60 000

Fordringar

Upptas 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

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

w

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2010	2009
Årsavgifter	2 289 444	2 234 946
Hyror	115 152	111 104
Övriga intäkter	9 963	-
Summa	2 414 559	2 346 050

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	52 888	52 888
Hisskötsel	9 630	-
Snöskottning	22 194	-
Städning	55 594	55 212
Reparationer	82 945	114 265
El	46 212	38 315
Uppvärmning	328 548	298 381
Vatten	24 607	40 048
Sophämtning	25 569	24 396
Försäkringspremier	21 106	17 986
Fastighetsskatt	116 971	97 626
Tomträttsavgäld	239 593	246 400
Övriga fastighetskostnader	12 117	3 867
Samfällighetsavgift	129 416	149 837
Kabel TV	6 218	5 571
Styrelsearvoden	48 000	48 000
Sociala avgifter	15 082	14 968
Revisionsarvoden	12 298	11 821
Förvaltningsarvode	68 441	69 648
Juridiska Arvoden	72 310	6 352
Övr externa tjänster	28 754	18 195
Övriga driftskostnader	3 498	1 340
Summa	1 421 991	1 315 116

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Underhåll

Bostäder		74 136
Målningsarbeten	45 372	42 387
Fönster	23 880	10 783
	69 252	127 306

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	5 284	2 825
Summa	5 284	2 825

u

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader till kreditinstitut	948 602	938 297
Summa	948 602	938 297

Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	47 210 916	47 210 916
	<u>47 210 916</u>	<u>47 210 916</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-314 040	-243 551
-Årets avskrivning enligt plan	-70 489	-70 489
	<u>-384 529</u>	<u>-314 040</u>
Redovisat värde vid årets slut	46 826 387	46 896 876
Taxeringsvärde		
Byggnader	28 400 000	24 000 000
Mark	26 760 000	20 068 000
	<u>55 160 000</u>	<u>44 068 000</u>
Bostäder	46 400 000	36 400 000
Lokaler	8 760 000	7 668 000
	<u>55 160 000</u>	<u>44 068 000</u>

Not 7 Övriga fordringar

Mullvadens Samfällighet	42 072	101 651
Skattekonto, övrigt	33 201	33 200
	<u>75 273</u>	<u>134 851</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förskottsbet försäkringspremie	19 346	19 347
Com Hem	1 369	-
Tomträttsavgäld	61 600	61 600
Utfakturering Underhåll, vatten, värmeanl Mullvaden brf	65 012	45 603
	<u>147 327</u>	<u>126 550</u>

Not 9 Kassa och bank

Kassa	-2 038	-1 535
Riksgäldskonto	302 213	299 915
Bank SHB	6 579	6 579
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	417 092	323 834
Plusgirot Nordea	18 817	19 940
	<u>742 663</u>	<u>648 733</u>

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	26 522 033	23 173	768 180	-1 006 220	-102 334	26 204 833
Disposition enligt stämmobeslut			-	-102 333	102 334	
Årets resultat					90 492	90 492
Belopp vid årets utgång	26 522 033	23 173	768 180	-1 108 553	90 492	
			27 313 386	-1 199 045		26 114 341

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2010-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2009-12-31
Stadshypotek	2011-12-31	4,26%	700 000		700 000
Stadshypotek		3,73%	4 000 000		6 000 000
Stadshypotek		4,06%	2 000 000		
Stadshypotek	2011-12-31	4,26%	5 300 000		5 300 000
Nordeahypotek		2,314%	9 135 373		9 135 373
			21 135 373		21 135 373

I lånet på 9 135 373 kr ingår ett swapavtal på 8 000 000 kr Swapavtal med nivå 4,57%
Effektiv kostnad för Swap 3,056 %

Not 12 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

Moms	23 466	39 002
Hysesdepositioner	81 696	-
	105 162	39 002

u

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010	2009
Förutbetalda hyror och avgifter	158 417	188 075
Räntor	30 775	21 183
Fastighetsägarna juridik, fast taxering	-	11 575
El	9 182	3 742
Ränteswap 11 nov- 31 dec	33 222	45 445
Styrelsearvode	31 284	31 284
Fjärrvärme	71 594	57 466
Vatten	-	10 766
Fastighetsskötsel	7 105	12 152
Städkostnader	3 822	-
Övrigt	10 149	-
	355 550	381 688

Underskrifter

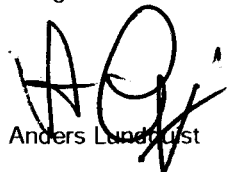
Stockholm 2011-05-03



Bengt Strandås



Ken Kreibom



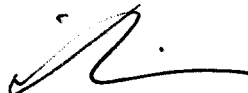
Anders Lundquist



Marianne Taylor

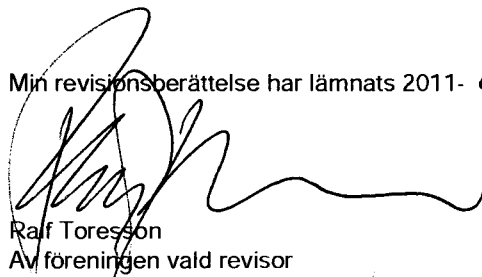


Andreas Nordblad



Linus Löfgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2011-05-31



Ralf Toresson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hornsgatan 39

Org nr 769604-5199

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hornsgatan 39 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har i allt väsentligt 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 31 maj 2011


Ralf Toresson