



Brf Hornsgatan 39

Styrelsen för Brf Hornsgatan 39
org.nr 769604-5199
avger härmed årsredovisning för
räkensårsåret
1 januari – 31 december 2011

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 29 (28) medlemmar, varav 7 (6) av dessa medlemmar lokaler.

Under verksamhetsåret tillkom 1 (0) medlem.

w

Under året har 0 (0) bostadslägenheter upplåtits med bostadsrätt. 1 (4) överlåtelse av bostadslägenheter och 0 (1) överlåtelse 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 2011-06-07 haft följande sammansättning:

Ordförande	Bengt Strandås	2011, 1 år
Kassör	Andreas Nordblad	2010, 2 år
Ledamot	Ken Kreibom	2011, 2 år
Ledamot	Linus Löfgren	2011, 2 år
Ledamot	Simon Lundin	2011, 2 år
Ledamot	Anders Lundquist	2011, 2 år
Suppleant/sekreterare	Marcus Andersson	2011, 1 år

Styrelsen har under året hållit 9 (12) 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 Christina Bergström och Anita Jermsten Werner.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-06-07 i Swedenborgs lusthus.

Sammanlagt 8 (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 736 433 kr.

Resultat och ställning	2011	2010
Nettoomsättning	2 514 447	2 414 559kr
Rörelseresultat	924 899	852 827 kr
Resultat	-106 464 kr	-90 492 SEK
Balansomslutning	47 699 203 kr	47 791 650 kr
Avgifts- och hyresbortfall	0 kr	0 kr

Årets resultat och vinstdisposition	
Årets resultat	-106 464 kr
Balanserat resultat	-1 295 273 kr
Summa	-1 401 737 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

årets resultat	-106 464 kr	
återföring från fond för yttre underhåll	142 205 kr	
avsättning till fond för yttreunderhåll stadgarna)	-165 480 kr	(0,3% av taxeringsvärdet enl.
jämte balanserat resultat	-1 295 273 kr	
tillsammans	-1 425 012 kr,	

balanseras i ny räkning.

b

Föreningens placeringar och lån 2011-12-31

Långgivare	Konvertering/Sl utbetalning	Räntesats	Skuldbelopp 2011- 12-31	Amortering
Stadshypotek	2013-12-30	3,73%	4 000 000	-
Stadshypotek	2013-12-30	3,56%	3 000 000	-
Stadshypotek	2014-12-30	3,58%	2 300 000	-
Stadshypotek	2014-12-30	3,58%	700 000	-
Stadshypotek	2014-12-30	4,06%	2 000 000	-
Nordea	Rörligt	4,23%	9 135 373	-
Totalt			21 135 373	

I lånet på 9 135 373 kr ingår ett swapavtal på 8 000 000 kr med slutdatum 2013-02-13 till nivån 4,57%.

Total räntenivå för lånet under 2011 inkl. swapavtal var 5,68 %.

Kortfristiga placeringar	2011-12-31	2010-12-31
Riksgäldskontoret Totalt vid årets utgång	306 758 kr	302 212 kr

Föreningen hade vid årets utgång inte några andra kapitalplaceringar.

Reparationsfond

Enligt beslut på årsstämman i juni 2011 avsätts 165 480 kr (0,3 % av fastighetens deklarerade värde) till yttre reparationsfond

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.

W

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:

(Belopp i tkr.)

Ändamål	2011	2012	2013	2014	Kommentar
Fönster-utvändig målning, kittning	40	100			Slutförs sommaren 2012
Värmesystem-renovering -termostater-balansering stigare				200	
Terrass-tätning					Ny bedömning 2012
Balkonger-rotskydd					Ny bedömning 2012
Renovering av entrédörrar		40			Utförs sommaren 2012
Fukt i källaren	140				Utfört
Fiberoptiskt bredband		0			Utfört jan. 2012
Entrén 39B			50		Renovering golvet i entrén 39B
Ventilation		140			Anmärkningar i OVK-besiktning

Slutord

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

W

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 514 447	2 414 559
		2 514 447	2 414 559
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 376 854	-1 421 991
Underhåll	3	-142 205	-69 252
Avskrivningar		-70 489	-70 489
Rörelseresultat		924 899	852 827
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	6 018	5 284
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 028 459	-948 602
Resultat efter finansiella poster		-97 542	-90 491
Resultat före skatt		-97 542	-90 491
Korr föregående års skatt		-8 921	-
Arets resultat		-106 464	-90 492

w

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	46 755 898	46 826 387
		<u>46 755 898</u>	<u>46 826 387</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>46 755 898</u>	<u>46 826 387</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	91 591	75 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	115 281	147 327
		<u>206 872</u>	<u>222 600</u>
<i>Kassa och bank</i>	9	736 433	742 663
Summa omsättningstillgångar		<u>943 305</u>	<u>965 263</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>47 699 203</u>	<u>47 791 650</u>

u

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		26 522 033	26 522 033
Upplåtelseavgifter		104 173	23 173
Fond för yttre underhåll		864 408	768 180
		<u>27 490 614</u>	<u>27 313 386</u>
Balanserad vinst eller förlust		-1 295 273	-1 108 553
Årets resultat		-106 464	-90 492
		<u>-1 401 737</u>	<u>-1 199 045</u>
Summa eget kapital		<u>26 088 877</u>	<u>26 114 341</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	21 135 373	21 135 373
		<u>21 135 373</u>	<u>21 135 373</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		76 071	78 414
Skatteskulder		19 449	2 810
Övriga skulder	12	33 183	105 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	346 250	355 550
		<u>474 953</u>	<u>541 936</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>47 699 203</u>	<u>47 791 650</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

Ansvarsförbindelser

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

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 och uppgår för 2011	60 000
-Ombyggnad trapphus 10%	10 489

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

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.

h

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2011	2010
Arsavgifter	2 352 336	2 289 444
Hyror	118 101	115 152
Övriga intäkter	44 010	9 963
Summa	2 514 447	2 414 559

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	53 965	52 888
Hisskötsel	5 301	9 630
Snöskottning	21 970	22 194
Städning	55 039	55 594
Reparationer	83 573	82 945
EI	45 948	46 212
Uppvärmning	323 458	328 548
Vatten	39 031	24 607
Sophämtning	38 232	25 569
Försäkringspremier	21 152	21 106
Fastighetsskatt	117 546	116 971
Tomträttsavgäld	246 400	239 593
Övriga fastighetskostnader	4 132	12 117
Samfällighetsavgift	125 948	129 416
Kabel TV	6 640	6 218
Styrelsearvoden	49 800	48 000
Sociala avgifter	15 647	15 082
Revisionsarvoden	14 209	12 298
Förvaltningsarvode	77 277	68 441
Övr externa tjänster	28 338	101 064
Övriga driftskostnader	3 248	3 498
Summa	1 376 854	1 421 991

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Underhåll

Målningsarbeten	-	45 372
Ventilation	12 656	-
Utomhusarbeten	129 549	-
Fönster	-	23 880
	142 205	69 252

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	6 018	5 284
Summa	6 018	5 284

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader till kreditinstitut	1 028 459	948 602
Summa	1 028 459	948 602

Not 6 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden:

Vid årets början	47 210 916	47 210 916
-Byggnad	47 210 916	47 210 916

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-384 529	-314 040
-Årets avskrivning enligt plan	-70 489	-70 489
	-455 018	-384 529

Redovisat värde vid årets slut

	46 755 898	46 826 387
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Byggnader	28 400 000	28 400 000
Mark	26 760 000	26 760 000
	55 160 000	55 160 000

Bostäder	46 400 000	46 400 000
Lokaler	8 760 000	8 760 000
	55 160 000	55 160 000

Not 7 Övriga fordringar

Mullvadens Samfällighet	58 142	42 072
Skattekonto, övrigt	33 449	33 201
	91 591	75 273

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förskottsbet försäkringspremie	19 867	19 346
Com Hem	1 480	1 369
Tomträttsavgäld	61 600	61 600
Utfakturering Underhåll, vatten, värmeanl Mullvaden brf	27 837	65 012
Dubbelbetalning Fastighetsskötsel	4 497	-
	115 281	147 327

Not 9 Kassa och bank

Kassa	119	-2 038
Riksgäldskonto	306 758	302 213
Bank SHB	6 579	6 579
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	400 898	417 092
Plusgirot Nordea	22 079	18 817
	736 433	742 663

u

Not 10 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	26 522 033	23 173	768 180	-1 108 553	-90 492	26 114 341
Disposition enligt stämmobeslut			96 228	-186 720	90 492	
Årets resultat	-	81 000			-106 464	-106 464
Belopp vid årets utgång	26 522 033	104 173	864 408	-1 295 273	-106 464	
			27 490 614		-1 401 737	26 088 877

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2011-12-31</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2010-12-31</i>
Stadshypotek	2013-12-30	3,73%	4 000 000		6 000 000
Stadshypotek	2013-12-30	3,56%	3 000 000		5 300 000
Stadshypotek	2014-12-30	3,58%	2 300 000		
Stadshypotek	2014-12-30	3,58%	700 000		700 000
Stadshypotek	2014-12-30	4,06%	2 000 000		
Nordeahypotek	rörligt	4,23%	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 med slutdatum 2013-02-13 till nivån 4,57%
Total räntenivå för lånet under 2011 inkl. swapavtal var 5,68 %

Not 12 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

Moms	32 718	23 466
Hysesdepositioner	-	81 696
Övrigt	465	-
	33 183	105 162

~

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011	2010
Förutbetalda hyror och avgifter	177 517	158 417
Räntor	54 383	30 775
EI	3 835	9 182
Ränteswap 11 nov- 31 dec	21 889	33 222
Styrelsearvode	31 284	31 284
Fjärrvärme	56 013	71 594
Avfall	1 328	-
Sociala avgifter	1	1
Fastighetsskötsel	-	7 105
Städkostnader	-	3 821
Övrigt	-	10 149
	346 250	355 550

Underskrifter

Stockholm 2012-04-18


Bengt Strandås


Ken Kreibom


Anders Lundquist


Simon Lundin


Andreas Nordblad


Linus Löfgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-05-23


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 2011. 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 revisionssed 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 23 maj 2012



Ralf Torésson