

Brf Hornsgatan 39

Styrelsen för Brf Hornsgatan 39
org.nr 769604-5199
avger härmed årsredovisning för
räkensårsåret
1 januari – 31 december 2013

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	6 rok
1 st	11 st	1 st	5 st	5 st

Medlemmar

Föreningen hade vid årets utgång 29 (29) medlemmar, varav 7 (7) av dessa medlemmar lokaler.

Under verksamhetsåret tillkom 0 (0) medlem.

Under året har 0 (0) bostadslägenheter upplåtits med bostadsrätt. 5 (1) överlåtelse av bostadslägenheter och 1 (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 Telias fibernät som ger tillgång till kabel-TV och bredband för Internet.

Styrelse

Styrelsen har efter föregående ordinarie föreningsstämma 2013-06-10 haft följande sammansättning:

Ordförande	Bengt Strandås	2013, 1 år
Kassör	Ken Kreibom	2013, 2 år
Ledamot	Erica Jonvallen	2013, 2 år
Ledamot	Therese Hofverberg Ahl	2013, 2 år
Ledamot	Simon Lundin	2013, 2 år
Ledamot	Anders Lundquist	2013, 2 år
Suppleant/sekreterare	Johan Larsson	2013, 2 år

Styrelsen har under året hållit 11 (9) 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 Marcus Andersson och Anita Jermsten Werner.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-10 i Swedenborgs lusthus.

Sammanlagt 6 (10) 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 58 000 kr exklusive sociala avgifter. Enligt beslut vid ordinarie föreningsstämma 2010 -06-07 har arvoden fördelats enligt nedan exklusive sociala kostnader:

Ordförande	25 000 kr /år
Ordinarie ledamot	500 kr /mån
Suppleant	200 kr /möte

Hemsida

Adressen till föreningens hemsida är: www.brfhornsgatan39.se

Ekonomi

Föreningens kassa och bankmedel uppgick vid året slut till 878 603 kr.

Resultat och ställning	2013	2012
Nettoomsättning	2 677 698	2 685 563
Rörelseresultat	879 136	856 910
Resultat	116 474	-146 248
Balansomslutning	47 718 857	47 698 641
Avgifts- och hyresbortfall	0 kr	0 kr

Årets resultat och vinstdisposition	
Årets resultat	116 474 kr
Balanserat resultat föregående år	-1 469 934 kr
Summa	-1 353 460 kr
Vinsdisposition	
Återföring från fond för yttre underhåll	294 679 kr
Avsättning till fond för yttreunderhåll (0,3% av taxeringsvärdet enl. stadgarna)	-169 092 kr
Balanserat resultat detta år	-1 227 873 kr

Nya redovisningsregler

Styrelsen har beslutat att föreningen övergår till redovisning enligt regel K2 från och med räkenskapsår 2014. Detta innebär att avskrivning ökar till 0,5% av byggnadens bokförda värde, fr.o.m. nästa år (2014).

~

Föreningens placeringar och lån 2013-12-31

Långgivare	Konvertering /Slutbetalning	Räntesats	Skuldbelopp 2013- 12-31	Amortering
Stadshypotek	2018-12-30	3,37%	4 000 000	-
Stadshypotek	2015-12-30	2,47%	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	2,86%	1 135 373	-
Nordea	2018-01-31	3,45%	5 000 000	-
Nordea	2017-01-31	3,20%	3 000 000	-
Totalt		3,30%	21 135 373	

Kortfristiga placeringar

Vårt konto hos Riksgäldskontoret har under året avvecklats då räntan var mycket låg. Pengarna har överförts till vårt transaktionskonto hos Fastighetsägarna.

Föreningen hade vid årets utgång inte några andra kapitalplaceringar.

Reparationsfond

Enligt beslut på årsstämman i juni 2013 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.

ur

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	2012	2013	2014	2015	Kommentar
Fönster-utvändig målning, kittning	120				Slutförs sommaren 2013
Värmesystem- -termostater-justering				200	
Fläktsystem lokaler					Fläktagregat
Terrass-tätning					Ny bedömning 2014
Balkonger-rotskydd			40		Offert beställd
Renovering av entré-dörrar		40			
Fiberoptiskt bredband	0				Utfört jan. 2012
Entrén 39B				50	Renovering golvet
Ventilation	40			100	Anmärkingar i OVK-besiktning
Expansionskärl	70				
Avloppsspolning	33				
Renovering tak		210	170		Målning+säkerhet
Avloppsarbeten			50		

Större arbeten och punkter som styrelsen ägnat/kommer att ägna mycket tid åt

Rubrik	2013	2014	Kommentar
Ventilation/OVK	X		
Målning fönster	X		
Terrassen	X	X	
Sprickor sockel	X		Husets sockel mot trottoaren
Portar	X		
Föreningens hemsida	X		
Översyn avtal 43:an		X	

Slutord

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

W

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 677 698	2 685 563
		<u>2 677 698</u>	<u>2 685 563</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 433 394	-1 491 358
Underhåll	3	-294 679	-266 806
Avskrivningar		-70 489	-70 489
Rörelseresultat		<u>879 136</u>	<u>856 910</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	4 214	8 762
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-766 876	-1 011 920
Resultat efter finansiella poster		<u>116 474</u>	<u>-146 248</u>
Resultat före skatt		<u>116 474</u>	<u>-146 248</u>
Årets resultat		<u>116 474</u>	<u>-146 248</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	46 614 920	46 685 409
		<u>46 614 920</u>	<u>46 685 409</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>46 614 920</u>	<u>46 685 409</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	118 309	145 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	107 025	163 286
		<u>225 334</u>	<u>309 034</u>
<i>Kassa och bank</i>	9	878 603	704 198
Summa omsättningstillgångar		<u>1 103 937</u>	<u>1 013 232</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>47 718 857</u>	<u>47 698 641</u>

6

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</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	104 173
Fond för yttre underhåll		786 357	887 683
		<u>27 412 563</u>	<u>27 513 889</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 469 934	-1 425 012
Årets resultat		116 474	-146 248
		<u>-1 353 460</u>	<u>-1 571 260</u>
Summa eget kapital		<u>26 059 103</u>	<u>25 942 629</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		88 799	123 788
Skatteskulder		945	4 943
Övriga skulder	12	31 003	48 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	403 634	443 188
		<u>524 381</u>	<u>620 639</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>47 718 857</u>	<u>47 698 641</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

Ansvarsförbindelser

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

o

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 22 procent.

b

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	2 467 656	2 467 656
Hyror	126 632	120 756
Övriga intäkter	83 410	97 151
Summa	2 677 698	2 685 563

Not 2 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel	57 071	55 031
Snöskottning	-	16 979
Städning	53 760	56 094
Reparationer	133 816	91 022
El	45 138	41 966
Uppvärmning	339 016	363 368
Vatten	30 377	58 673
Sophämtning	40 300	39 366
Försäkringspremier	23 189	21 752
Fastighetsskatt	119 470	118 995
Tomträttsavgäld	246 400	246 400
Övriga fastighetskostnader	15 883	19 273
Samfällighetsavgift	59 775	125 848
Kabel TV	82 119	67 777
Styrelsearvoden	58 000	51 500
Sociala avgifter	18 224	16 181
Revisionsarvoden	14 209	14 209
Förvaltningsarvode	74 101	77 322
Övr externa tjänster	21 738	6 615
Övriga driftskostnader	808	2 987
Summa	1 433 394	1 491 358

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Underhåll

	2013	2012
Målningsarbeten	85 968	119 400
Ventilation	-	18 507
Byggnad	208 711	76 787
Fönster	-	18 560
Övrigt	-	33 552
	294 679	266 806

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	4 214	8 762
Summa	4 214	8 762

W

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader till kreditinstitut	766 876	1 011 920
Summa	766 876	1 011 920

Not 6 Byggnader

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	47 210 916	47 210 916
	47 210 916	47 210 916
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-525 507	-455 018
-Årets avskrivning enligt plan	-70 489	-70 489
	-595 996	-525 507
Redovisat värde vid årets slut	46 614 920	46 685 409
Taxeringsvärde		
Byggnader	28 600 000	28 400 000
Mark	27 764 000	26 760 000
	56 364 000	55 160 000
Bostäder	47 200 000	46 400 000
Lokaler	9 164 000	8 760 000
	56 364 000	55 160 000

Not 7 Övriga fordringar

	2013	2012
Mullvadens Samfällighet	42 072	66 858
Vidarefaktureringar underhåll,vatten,värmeanl Mullvaden brf	52 915	53 025
Skattekonto,övrigt	23 322	25 865
	118 309	145 748

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013	2012
Förskottsbet försäkringspremie	27 000	20 734
Com Hem	18 425	18 424
Tomträttsavgäld	61 600	61 600
Dubbelbetalning Fastighetsskötsel	-	62 528
	107 025	163 286

Not 9 Kassa och bank

	2013	2012
Kassa	119	119
Riksgäldskonto	-	310 452
Bank SHB	-	6 579
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	878 484	366 252
Plusgirot Nordea	-	20 796
	<u>878 603</u>	<u>704 198</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	104 173	887 683	-1 425 012	-146 248	25 942 629
Disposition enligt stämmobeslut			-101 326	-44 922	146 248	
Årets resultat	-	-			116 474	116 474
Belopp vid årets utgång	<u>26 522 033</u>	<u>104 173</u>	<u>786 357</u>	<u>-1 469 934</u>	<u>116 474</u>	
			27 412 563		-1 353 461	26 059 102

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2013-12-31</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2012-12-31</i>
Stadshypotek		3,58%	700 000		700 000
Nordeahypotek		2,86%	1 135 373		1 135 373
Stadshypotek	2018-12-30	3,37%	4 000 000		4 000 000
Stadshypotek	2014-12-30	4,06%	2 000 000		2 000 000
Stadshypotek	2015-12-30	2,47%	3 000 000		3 000 000
Stadshypotek		3,58%	2 300 000		2 300 000
Nordeahypotek		3,45%	5 000 000		5 000 000
Nordeahypotek		3,20%	3 000 000		3 000 000
			<u>21 135 373</u>	-	<u>21 135 373</u>

Not 12 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2013	2012
Moms	30 006	45 045
Övrigt	997	3 675
	31 003	48 720

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Förutbetalda hyror och avgifter	224 022	232 591
Räntor	60 535	51 731
Ei	4 249	4 461
Ränteswap 11 nov- 31 dec	-	28 859
Styrelsearvode	31 284	31 284
Fjärrvärme	70 609	86 609
Vatten	7 000	4 165
Övrigt	5 935	3 488
	403 634	443 188

Underskrifter

Stockholm 2014-04-10



Bengt Strandås



Ken Kreibom



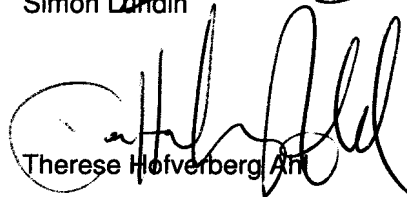
Anders Lundquist



Simon Lundin

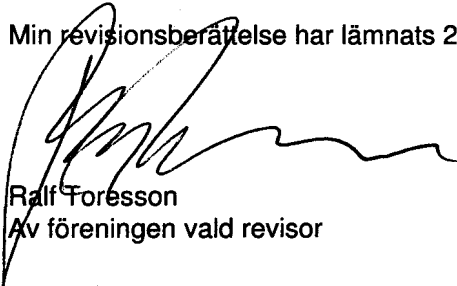


Erica Jonvallén



Therese Höfverberg Årt

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-05-16



Ralf Toresson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Hornsgatan 39, org.nr 769604-5199.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Hornsgatan 39 för räkenskapsåret 2013.

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 god revisionssed i Sverige. Den standarden 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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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 jag 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 BRF Hornsgatan 39 ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Hornsgatan 39 för räkenskapsåret 2013.

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 min revision enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma 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 på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 16 maj 2014



Ralf Toresson