



Styrelsen för Brf Hornsgatan 39
org.nr 769604-5199
avger härmed årsredovisning för
räkensårsåret
1 januari – 31 december 2009

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. 2 (4) 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 Comhems kabelnät som ger tillgång till kabel-TV och bredband för Internet.

Styrelse

Styrelsen har efter föregående ordinarie föreningsstämma 2009-06-08 haft följande sammansättning:

Ordförande	Bengt Strandås	2009, 1 år
Sekreterare	Andreas Nordblad	2008, 2 år
Kassör	Ken Kreibom	2009, 2 år
Ledamot	Linus Löfgren	2009, 2 år
Ledamot	Marianne Taylor	2009, 1 år
Ledamot	Anders Lundquist	2009, 2 år
Suppleant	Filippa Bergin	2009, 1 år

Styrelsen har under året hållit 11 (10) 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 2009-06-08 i Swedenborgs lusthus. Sammanlagt 12 (11) 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.

h

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 2009 -06-08 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 735 645 kr.

Resultat och ställning	2009	2008
Nettoomsättning	2 346 050 kr	2 288 432 kr
Rörelseresultat	833 139 kr	1 129 929 kr
Resultat	-102 334 kr	185 188 kr
Balansomslutning	47 821 010 kr	47 936 891 kr
Avgifts- och hyresbortfall	0 kr	0 kr

Årets resultat och vinstdisposition	
Årets resultat	-102 334 kr
Balanserat resultat	-1 006 220 kr
Summa	-1 108 554 kr

Det resultat som balanserades i ny räkning på förra årsstämman var -895 224 kr. Anledningen till att det balanserade resultatet i 2009 års bokslut uppgår till -1 006 220 kr är att förra årets avsättning till yttre underhållsfond 110 996 kr lagts till 2009 års bokslut.

Styrelsen föreslår att årets förlust -102 334 kr jämte balanserat resultat -1 006 220 kr, tillsammans -1 108 554 kr, balanseras i ny räkning.

u

Föreningens placeringar och lån 2008-12-31

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	2010-12-30	4,23%	2010-12-30	6 000 000 kr
Nordea Hypotek	Löpande 2 nånader	3,10%	Rörligt	1 135 373 kr
Nordea Hypotek	Löpande 2 månader	3,06% ¹⁾	2013-02-11	8 000 000 kr

¹⁾ Sk. Ränteswapsavtal med fast räntesats 4,57%, minus Stibor 3 månader (4,61%), plus rörligränta (3,099 % per den 31/12 2008).

Föreningens lån förändrades ej under 2009.

Kortfristiga placeringar	2009-12-31	2008-12-31
Riksgäldskontoret Totalt vid årets utgång	299 915 kr	299 915 kr

Föreningen hade vid årets utgång inte några andra kapitalplaceringar.

Reparationsfond

Enligt beslut på årsstämman i juni 2009 avsätts 110 976 kr (0,3 % av fastighetens deklarerade värde) till yttre reparationsfond

Fastighetsunderhåll

Terassstaketet målades under året.

Reparation och målning av hyreslägenhet.

Ny firma för hisskötsel.

Ny städfirma av trappor och entré.

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.

Andreas Nordblad och Linus Löfgren 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.

C

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	2008	2009	2010	Kommentar
Fönster-utvändig målning, kittning			150 000	
Ventilation -byte fläktar, OVK				Utfört- 2008
Värmesystem-renovering undercentral, ny styrning				Ny bedömning 2010-2011
Terrass-tätning				Kvarstår ej akut – ny bedömning 2010
Balkonger-rotskydd				Kvarstår ej akut. Ny bedömning 2010
Trapphus 39 A-om målning	150 000			Utfört 2008
Hissar				Löpande
Fukt i källaren				Ny bedömning 2010
Periodsikt underhåll hyresrätten		120 000		Utfört
Gårdsutgången-				Utfört av samfälligheten
Renovering av entré-dörrar				Offert begärd

Slutord

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

62

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 346 050	2 288 432
		<u>2 346 050</u>	<u>2 288 432</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 315 116	-1 193 471
Underhåll	3	-127 306	-25 432
Avskrivningar		-70 489	-60 000
Övriga rörelsekostnader	4	-	120 400
Rörelseresultat		<u>833 139</u>	<u>1 129 929</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	2 825	37 235
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-938 297	-981 976
Resultat efter finansiella poster		<u>-102 333</u>	<u>185 188</u>
Resultat före skatt		<u>-102 333</u>	<u>185 188</u>
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		<u>-102 334</u>	<u>185 188</u>

W

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	46 896 876	46 967 365
		<u>46 896 876</u>	<u>46 967 365</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>46 896 876</u>	<u>46 967 365</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 294	3 000
Skattefordringar		706	-
Övriga fordringar	8	134 851	182 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>126 550</u>	<u>144 635</u>
		275 401	330 482
Kassa och bank	10	<u>648 733</u>	<u>639 044</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>924 134</u>	<u>969 526</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>47 821 010</u>	<u>47 936 891</u>

nr

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		26 522 033	26 522 033
Upplåtelseavgifter		23 173	23 173
Fond för yttre underhåll		768 180	657 204
		<u>27 313 386</u>	<u>27 202 410</u>
Balanserad vinst eller förlust		-1 006 220	-1 080 432
Årets resultat		-102 334	185 188
		<u>-1 108 554</u>	<u>-895 244</u>
Summa eget kapital		<u>26 204 832</u>	<u>26 307 166</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	21 135 373	21 135 373
		<u>21 135 373</u>	<u>21 135 373</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		60 115	195 395
Skatteskulder		-	28 230
Övriga skulder	13	39 002	46 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	381 688	224 637
		<u>480 805</u>	<u>494 352</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>47 821 010</u>	<u>47 936 891</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

Ansvarsförbindelser

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

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 2009	60 000

Fordringar

Uptas 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

Från och med den 1 januari 2007 har reglerna för beskattning av privatbostadsföretag ändrats. I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

~

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2009	2008
Årsavgifter	2 234 946	2 180 448
Hyror	111 104	107 984
Summa	2 346 050	2 288 432

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, snöskottning, sotning	70 302	64 827
Städning	55 212	52 151
Reparationer	96 851	124 503
El	38 315	30 771
Uppvärmning	298 381	224 651
Vatten	40 048	6 936
Sophämtning	24 396	21 513
Försäkringspremier	17 986	17 702
Fastighetsskatt	97 626	112 680
Tomträttsavgäld	246 400	246 400
Övriga fastighetskostnader	3 867	3 122
Samfällighetsavgift	149 837	118 081
Kabel TV	5 571	5 910
Styrelsearvoden	48 000	48 000
Sociala avgifter	14 968	14 336
Revisionsarvoden	11 821	11 343
Förvaltningsarvode	69 648	67 219
Övr externa tjänster	24 547	16 064
Övriga driftskostnader	1 340	7 262
Summa	1 315 116	1 193 471

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Underhåll

Bostäder	74 136	-
Målningsarbeten	42 387	-
Fönster	10 783	
Övrigt	-	25 432
	127 306	25 432

Not 4 Jämförelsestörande post

För mycket uppbokad skatteskuld 2007	-	120 400
	-	120 400

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2009	2008
Ränteintäkter	2 825	36 310
Ränteintäkter skattefria	-	925
Summa	2 825	37 235

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	938 297	981 976
Summa	938 297	981 976

Not 7 Byggnader, markanläggning

Ackumulerade anskaffningsvärden:

Vid årets början		
-Byggnad	47 210 916	47 106 028
-Pågående ombyggnad	-	104 888
	47 210 916	47 210 916

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-243 551	-183 551
-Årets avskrivning enligt plan	-70 489	-60 000
	-314 040	-243 551

Redovisat värde vid årets slut **46 896 876** **46 967 365**

Taxeringsvärde

Byggnader	24 000 000	24 000 000
Mark	20 068 000	20 068 000
	44 068 000	44 068 000

Bostäder	36 400 000	36 400 000
Lokaler	7 668 000	7 668 000
	44 068 000	44 068 000

Not 8 Övriga fordringar

Fjärrvärme, Brf Mullvaden	20 453	31 294
Mullvadens Samfällighet 2005	16 093	16 093
Mullvadens Samfällighet 2006	20 742	25 680
Mullvadens Samfällighet 2007	35 977	35 677
Mullvadens Samfällighet 2008	19 835	18 045
Mullvadens Samfällighet 2009	-11 449	0
Övrigt	0	2 697
Skattekonto, övrigt	33 200	53 361
	134 851	182 847

h

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009	2008
Tvättstugan (samfälligheten kostnaden delas upp på 5 år)	-	49 174
Förskottsbet försäkringspremie	19 347	16 227
Tomträttsavgäld	61 600	61 600
Utfakturering Fjärrvärme Mullvaden brf	34 595	17 225
Utfakturering Underhåll,vatten,värmeanl Mullvaden brf	7 290	
Övrigt	3 718	409
	126 550	144 635

Not 10 Kassa och bank

Kassa	-1 535	-
Riksgäldskonto	299 915	299 915
Bank SHB	6 579	6 579
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	323 834	312 432
Plusgirot Nordea	19 940	20 118
	648 733	639 044

Not 11 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	657 204	-1 080 432	185 188	26 307 166
Disposition enligt stämmobeslut			110 976	74 212	-185 188	
Årets resultat	-	-			102 334	102 334
Belopp vid årets utgång	26 522 033	23 173	768 180	-1 006 220	102 334	
			27 313 386	-1 108 553		26 204 833

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2009-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2008-12-31
Stadshypotek	2011-12-31	4,26%	700 000		700 000
Stadshypotek	2010-12-31	4,23%	6 000 000		6 000 000
Stadshypotek	2011-12-31	4,26%	5 300 000		5 300 000
Nordeahypotek		1)	9 135 373		9 135 373
			21 135 373		21 135 373

1) I lånet på 9 135 373 kr ingår ett swapavtal på 8 000 000 kr Swapavtal med nivå 4,57%
Minus Stibor 3-månader (0,48%), plus rörlig ränta (1,055%)-4,57-0,48+1,055=5,145%

AK

Not 13 Övriga skulder

	2009	2008
Momskulder	-39 002	-33 490
Personalens källskatt	0	-12 600
	<u>-39 002</u>	<u>-46 090</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	188 075	129 859
Räntor	21 183	73 470
Fastighetsägarna juridik, fast taxering	11 575	
El	3 742	3 711
Ränteswap 091111-091231	45 445	
Styrelsearvode	23 700	-
Fjärrvärme	57 466	-
Vatten	10 766	2 036
Sociala avgifter	7 584	15 561
Fastighetsskötsel	12 152	-
	<u>381 688</u>	<u>224 637</u>

Underskrifter

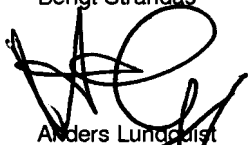
Stockholm 2010- 04-14



Bengt Strandås



Ken Kreibom



Anders Lundquist



Marianne Taylor

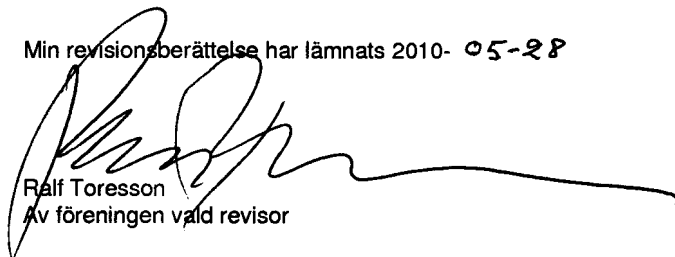


Andreas Nordblad



Linus Löfgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2010- 05-28



Ralf Toresson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hornsgatan 39

Org nr 769604-5199

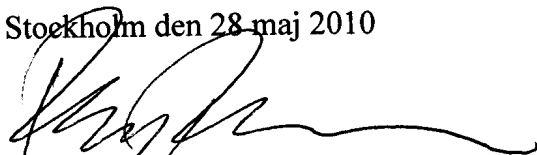
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hornsgatan 39 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar 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 28 maj 2010



Ralf Toresson