



Brf Hornsgatan 39

Styrelsen för Brf Hornsgatan 39
org.nr 769604-5199
avger härmed årsredovisning
för räkenskapsåret
1 januari – 31 december 2008

Del 1: Förvaltningsberättelse s. 1-4
Del 2: Bokslut s. 5-12

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) överlåtelse av bostadslägenheter och 1 (2) överlåtelse av lokaler skett. Vid årets utgång hade 1(0) 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 inklusive trappstädning.

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

Styrelse

Styrelsen har efter föregående ordinarie föreningsstämma 2008-06-04 haft följande sammansättning:

Ordförande	Fredrik Lekström	2008, 1 år
Sekreterare	Annika Österlund	2008, 1 år
Kassör	Bengt Strandås	2008, 1 år
Ledamot	Charlotta Brandberg	2008, 1 år
Ledamot	Marianne Taylor	2007, 2 år
Ledamot	Andreas Nordblad	2007, 2 år
Suppleant	Filippa Bergin	2008, 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 2008-06-04 på fastighetens terrass.

Sammanlagt 11 (11) av 28 röstberättigade medlemmar deltog i stämman. Fredrik Lekström valdes till ordförande för stämman.

Firmatecknare

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

Löner och arvoden

Föreningens arvoden till styrelse har under året uppgått till 48 000 kr exklusive sociala avgifter. Enligt beslut vid ordinarie föreningsstämma 2008-06-04 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.brhornsgatan39.se

68

Ekonomi

Föreningens kassa och bankmedel uppgick vid året slut till 639 044 kr.

Resultat och ställning	2008	2007
Nettoomsättning	2 288 432 kr	2 288 986 kr
Rörelseresultat	1 129 929 kr	864 375 kr
Resultat	185 188 kr	48 347 kr
Balansomslutning	47 936 891 kr	47 674 067 kr
Avgifts- och hyresbortfall	0 kr	0 kr

Årets resultat och vinstdisposition	
Årets resultat	185 188 kr
Balanserat resultat	-1 080 432 kr
Summa	-895 244 kr

Det resultat som balanserades i ny räkning på förra årsstämman var -969 456 kr. Anledningen till att det balanserade resultatet i 2008 års bokslut uppgår till -1 080 432 kr är att förra årets avsättning till yttre underhållsfond 110 976 kr lagts till 2008 års bokslut.

Styrelsen föreslår att årets vinst 185 188 kr jämte balanserat resultat -1 080 432 kr, tillsammans -895 244 kr, balanseras i ny räkning.

Föreningens placeringar och lån 2007-12-31

Långivare	Löptid	Ränta	Belopp
Stadshypotek	2011-12-30	4,26 %	700 000 kr
Stadshypotek	2011-12-30	4,23 %	6 000 000 kr
Stadshypotek	2010-12-30	4,26 %	5 300 000 kr
Nordea Hypotek	2013-02-13	4,57 %	8 000 000 kr
Nordea Hypotek		Rörligt	1 135 373 kr
Summa			21 135 373 kr

Föreningens lån förändrades ej under 2008.

Kortfristiga placeringar	2008-12-31	2007-12-31
Riksgäldskontoret Totalt vid årets utgång	299 915 kr	288 727 kr

Föreningen hade vid årets utgång inte några andra kapitalplaceringar.

Reparationsfond

Enligt beslut på årsstämman i juni 2008 avsätts 110 976 kr (0,3 % av fastighetens deklarerade värde) till yttre reparationsfond

Fastighetsunderhåll

Ett avtal gällande leverans av värme och vatten har under 2008 tecknats med Brf Mullvaden på Horsgatan 43.

Föreningen har under 2008 erhållit en godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll).

Energideklaration av huset har genomförts under 2008. Deklarationen påvisar en relativt liten energianvändning i jämförelse med liknande fastigheter.

Under 2008 har A-uppgångens trapphus målats om och i samband med detta polerades golv och trappor i båda trapphusen.

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 har representerat föreningen i samfällighetens styrelse och Annika Österlund har varit suppleant.

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.

För att ge utrymme i budgeten kommer finansieringen av underhåll att lösas med ny upplåning. Följande inriktning har beslutats av styrelsen:

Ändamål	2007	2008	2009	Kommentar
Fönster-utvändig målning, kittning		200 000	230 000	Kvarstår
Ventilation -byte fläktar, OVK	120 000			Utfört
Värmesystem-renovering undercentral, ny styrning	75 000			Delvis utfört
Terrass-tätning	15 000			Kvarstår ej akut
Balkonger-rotskydd	75 000			Kvarstår ej akut
Trapphus 39 A-ommålning		150 000		Utfört 2008
Hissar	(60 000)			Ej behov
Fukt i källaren		60 000		
Periodiskt underhåll hyresrätten			120 000	Påbörjat, slutförs 2009
Gårdsutgången-trolig uppgrävning och tätning	60 000			Utfört
Summa	405 000	410 000	350 000	

Slutord

Föreningen är nu inne på sitt sjunde år och styrelsen vill tacka alla frivilliga krafter som ställer upp för föreningen.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Nettoomsättning	1	2 288 432	2 288 986
		<u>2 288 432</u>	<u>2 288 986</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 193 471	-1 374 611
Underhåll	3	-25 432	-
Avskrivningar		-60 000	-50 000
Jämförelsestörande post	4	120 400	-
Rörelseresultat		<u>1 129 929</u>	<u>864 375</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	37 235	11 935
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-981 976	-824 972
Resultat efter finansiella poster		<u>185 188</u>	<u>51 338</u>
Resultat före skatt		<u>185 188</u>	<u>51 338</u>
Skatt på årets resultat		-	-2 991
Årets resultat		<u>185 188</u>	<u>48 347</u>

L

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	46 862 477	46 922 477
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		104 888	-
		<u>46 967 365</u>	<u>46 922 477</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>46 967 365</u>	<u>46 922 477</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 000	-
Övriga fordringar	8	182 847	89 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	144 635	125 985
		<u>330 482</u>	<u>215 688</u>
Kassa och bank	10	639 044	535 902
Summa omsättningstillgångar		<u>969 526</u>	<u>751 590</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>47 936 891</u>	<u>47 674 067</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Insatser		26 522 033	26 522 033
Upplåtelseavgifter		23 173	23 173
Fond för yttre underhåll		657 204	546 228
		<u>27 202 410</u>	<u>27 091 434</u>
Eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 080 432	-1 017 803
Årets resultat		185 188	48 347
		<u>-895 244</u>	<u>-969 456</u>
Summa eget kapital		<u>26 307 166</u>	<u>26 121 978</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	21 135 373	21 135 373
		<u>21 135 373</u>	<u>21 135 373</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		195 395	152 587
Skatteskulder		28 230	133 569
Övriga skulder	13	46 090	38 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	224 637	91 935
		<u>494 352</u>	<u>416 716</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>47 936 891</u>	<u>47 674 087</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
---------------------	------	------

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

Anläggningstillgångar	per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad enl. upprättad plan och uppgår till för 2008	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

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 28 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2008	2007
Ärsavgifter	2 180 448	2 180 448
Hyrer	107 984	106 140
Övriga intäkter	-	2 398
Summa	2 288 432	2 288 986

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	116 978	111 224
Reparationer	124 503	91 472
El	30 771	37 354
Uppvärmning	224 651	347 661
Vatten	6 936	41 625
Sophämtning	21 513	19 414
Försäkringspremier	17 702	17 702
Fastighetsskatt	112 680	188 880
Tomträttsavgäld	246 400	246 400
Övriga fastighetskostnader	121 203	79 034
Kabel TV	5 910	5 045
Styrelsearvoden	48 000	49 600
Sociala avgifter	14 336	13 400
Revisionsarvoden	11 343	-
Förvaltningsarvode	67 219	66 580
Övr externa tjänster	16 064	54 005
Övriga driftskostnader	7 262	5 215
Summa	1 193 471	1 374 611

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Underhåll

Övrigt	25 432	-
	25 432	-

Not 4 Jämförelsestörande post

-För mycket uppbokad skatteskuld 2007	120 400	0
	120 400	0

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	36 310	11 514
Ränteintäkter skattefria	925	421
Summa	37 235	11 935

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2008	2007
Räntekostnader till kreditinstitut	981 976	824 972
Summa	981 976	824 972

Not 7 Byggnader, markanläggning

Akkumulerade anskaffningsvärden:

Vid årets början		
-Byggnad	47 106 028	47 106 028
	47 106 028	47 106 028

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-183 551	-133 551
-Årets avskrivning enligt plan	-60 000	-50 000
	-243 551	-183 551

Redovisat värde vid årets slut	46 862 477	46 922 477
---------------------------------------	-------------------	-------------------

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

Lån ränta	0	8 991
Fjärrvärme, Brf Mullvaden	31 294	16 093
Vatten, Brf Mullvaden	0	3 262
Mullvadens Samfällighetsförening 2006	25 680	25 680
Mullvadens Samfällighetsförening 2007	35 677	35 677
Mullvadens Samfällighetsförening 2008	18 045	0
Övrigt	18 790	0
Skattekonto	53 361	0
	182 847	89 703

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tvättstugan (samfälligheten kostnaden delas upp på 5 år)	49 174	49 174
Förskottsbet försäkringspremie	16 227	13 896
Tomträttsavgäld	61 600	61 600
ComHem	-	1 315
Övrigt	17 634	-
	144 635	125 985

Not 10 Kassa och bank

	2008	2007
-Kassa	-	1 207
-Riksgäldskontoret	299 915	288 727
-Bank SHB	6 579	6 565
-SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	312 432	239 403
-plusgirot Nordea	20 118	-
	639 044	535 902

Not 11 Eget kapital

	Bundet eget kapital			eget kapital		
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	26 522 033	23 173	546 228	-1 017 803	48 347	26 121 978
Disposition enligt stämmobeslut			110 976	-62 629	-48 347	
Årets resultat	-	-			185 188	185 188
Belopp vid årets utgång	26 522 033	23 173	657 204	-1 080 432	185 188	
			27 202 410		-895 244	26 307 166

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2008-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2007-12-31
Stadshypotek	2011-12-30	4,28%	700 000		700 000
Stadshypotek	2011-12-30	4,23%	6 000 000		6 000 000
Stadshypotek	2010-12-30	4,26%	5 300 000		5 300 000
Nordeahypotek		5,679%	9 135 373		9 135 373
			21 135 373	-	21 135 373

Not 13 Övriga skulder

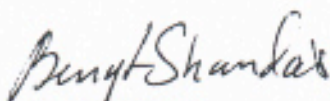
	2008	2007
Momskulder	-33 490	-25 565
Personalens källskatt	-12 600	-13 080
	-46 090	-38 645

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

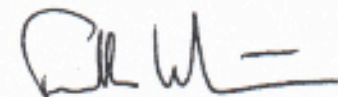
	2008	2007
Förutbetalda hyror och avgifter	129 859	70 618
Räntor	73 470	1 415
El	3 711	4 017
Vatten	2 036	-
Sociala avgifter	15 561	15 885
	<u>224 637</u>	<u>91 935</u>

Underskrifter

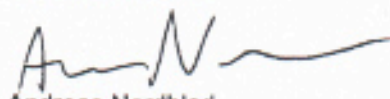
Stockholm 2009-05-11


Bengt Strandås

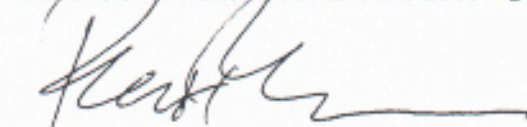

Charlotta Brandberg


Fredrik Lekström


Marianne Taylor


Andreas Nordblad

Min revisionsberättelse har lämnats 2009-05-29


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 2008. 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 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 maj 2009



Kalf Torsson