

Brf Hornsgatan 39

Styrelsen för Brf Hornsgatan 39
org.nr 769604-5199
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret
1 januari – 31 december 2018

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Övriga noter	11
Underskrifter	11

Allmänt om verksamheten och Föreningens ändamål

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

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.

Fastigheten hade vid årets slut 1 (1) hyresrätt.

Samtliga affärslokaler är upplåtna med bostadsrätt.

d

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

Efter ordinarie föreningsstämma 2018-05-24 hade styrelsen följande sammansättning:

Ordförande	Ken Kreibom
Kassör	Jens Eriksson
Ledamot	Anders Lundquist
Ledamot	Catherine Walles-Hedin
Ledamot	Jonas Brodin
Suppleant	Pernilla Lindsköld

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

Revision

Revision har genomförts av Carina Toresson, Toresson Revision AB, som valdes vid ordinarie föreningsstämma 2018-05-24.

Valberedning

Till valberedning har enligt föreningsstämmans beslut valts Britta Olsson och Oscar Hellenäs.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24 i Swedenborgs lusthus. Sammanlagt 11 (10) av 28 röstberättigade medlemmar deltog i stämman. Ken Kreibom 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 52 000 kr exklusive sociala avgifter. Enligt beslut vid ordinarie föreningsstämma har arvoden fördelats enligt nedan exklusive sociala kostnader:

Ordförande	25 000 kr /år
Ordinarie ledamot	6 000 kr /år
Suppleant	6 000 kr /år

d

Hemsida

Adressen till föreningens hemsida är: www.brfhornsgatan39.se

Ekonomi

Föreningens kassa och bankmedel uppgick vid året slut till 2.573.289 kr.

Föreningens lån

Föreningens låneskuld är 20 013 373 kr. Styrelsen har beslutat att årligen minska föreningens långfristiga skulder. Föreningen har under året amorterat ca 400 000 kr. Detta kommer att ske fortlöpande de kommande åren. Föreningens lån specificeras i not 8.

Reparationsfond

Enligt beslut på årsstämman i juni 2018 avsätts 197 766 kr (0,3 % av fastighetens deklarerade värde) till yttre reparationsfond.

Samfälligheten

Föreningen är medlem i Mullvadens samfällighetsförening som förvaltar den gemensamma gården, grovsoprum och tvättstuga. Jonas Brodin 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 föreningens kostnader inklusive reparationer och underhåll.

Fastighetsunderhåll och förbättringar

Utifrån den framtagna underhållsplanen kommer fastighetsunderhåll och förbättringar att prioriteras utifrån angelägenhetsgrad och möjligheter till genomförande inom föreningens ekonomiska ramar.

Genomförda och planerade underhålls-och investeringsåtgärder över åren

Följande åtgärder har prioriterats av styrelsen: (Belopp i tkr.)

Ändamål	2016	2017	2018	2019	Kommentar
Värmesystem- -termostater- justering				200	
Renovering källarplan				150	Ytskiktsrenovering källare
Fasadrenovering				90	Gavelfasad mot söder
OVK				30	
Kittning fönster				40	
Stamspolning				40	
Ny Takfläkt			60		Försörjer kök o badrum
Entre 39B	300	100			Målning väggar o tak

Slutord

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

d

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 798 067	2 799 188	2 797 148	2 795 683	2 792 029
Rörelseresultat	648 585	737 833	531 171	634 306	682 016
Resultat efter fin. poster	229 622	223 889	-38 009	52 642	-10 991
Balansomslutning	47 101 463	47 354 242	47 448 348	47 785 714	47 661 794
Soliditet (%)	56	55	55	55	5
Avgifts- och hyresbortfall	0	0	0	0	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	26 522 033	104 173	572 233	-1 135 696	223 890	26 286 633
Förändring av fond för yttre underhåll			197 766	-197 766		
Balanseras i ny räkning				223 891	-223 890	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					229 622	229 622
Belopp vid årets utgång	26 522 033	104 173	769 999	-1 109 571	229 622	26 516 255

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-1 109 572
Årets resultat	229 622
Totalt	-879 950
Avsättning till yttre fond	197 766
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-1 077 716
Summa	-879 950

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

d

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 798 067	2 799 188
Övriga rörelseintäkter		172 442	210 446
Summa rörelseintäkter		2 970 509	3 009 634
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 758 434	-1 713 142
Övriga externa kostnader	4	-14 919	-14 209
Personalkostnader och arvoden	5	-72 459	-68 338
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-476 112	-476 112
Summa rörelsekostnader		-2 321 924	-2 271 801
Rörelseresultat		648 585	737 833
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44	298
Räntekostnader och liknande resultatposter		-419 007	-514 242
Summa finansiella poster		-418 963	-513 944
Resultat efter finansiella poster		229 622	223 889
Resultat före skatt		229 622	223 889
Årets resultat		229 622	223 890

d

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	44 234 354	44 710 466
Summa materiella anläggningstillgångar		44 234 354	44 710 466
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		42 072	42 072
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 072	42 072
Summa anläggningstillgångar		44 276 426	44 752 538
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 644	-
Övriga fordringar		80 833	43 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		157 270	156 893
Summa kortfristiga fordringar		251 747	200 499
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	2 573 290	2 401 205
Summa kassa och bank		2 573 290	2 401 205
Summa omsättningstillgångar		2 825 037	2 601 704
SUMMA TILLGÅNGAR		47 101 463	47 354 242

d

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 626 206	26 626 206
Fond för yttre underhåll		769 999	572 233
Summa bundet eget kapital		27 396 205	27 198 439
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 109 572	-1 135 696
Årets resultat		229 622	223 890
Summa fritt eget kapital		-879 950	-911 806
Summa eget kapital		26 516 255	26 286 633
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	20 013 373	20 409 373
Summa långfristiga skulder		20 013 373	20 409 373
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		140 499	217 447
Skatteskulder		6 573	10 940
Övriga skulder		50 695	42 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		374 068	387 777
Summa kortfristiga skulder		571 835	658 236
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 101 463	47 354 242

d

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Renovering trapphus	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

d

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	2 591 091	2 591 124
Hyror	205 856	205 824
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 120	2 240
	2 798 067	2 799 188

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	95 178	91 939
Städning	56 884	56 884
Tillsyn, besiktning, kontroller	6 412	9 463
Snöröjning	9 066	11 224
Reparationer	95 395	39 984
El	73 749	50 962
Uppvärmning	486 744	516 402
Vatten	92 409	88 472
Sophämtning	33 029	32 133
Försäkringspremie	42 111	37 227
Självrisk	-	22 150
Tomträttsavgäld	354 300	354 300
Fastighetsavgift bostäder	30 751	30 245
Fastighetsskatt lokaler	99 220	99 220
Övriga fastighetskostnader	106 929	103 599
Kabel-tv/Bredband/IT	78 054	78 863
Förvaltningsarvode ekonomi	85 109	82 808
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 194	-
Panter och överlåtelse	3 209	-
Övriga externa tjänster	8 691	7 267
	1 758 434	1 713 142
Underhåll		
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 758 434	1 713 142

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisionarvode	14 919	14 209
Summa	14 919	14 209

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	58 000	52 000
Sociala kostnader	14 459	16 338
	72 459	68 338

Föreningen har ingen anställd personal.

d

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	47 106 028	47 106 028
-Ombyggnad	104 888	104 888
-Mark	-	-
	47 210 916	47 210 916
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 500 450	-2 024 338
-Årets avskrivning enligt plan	-476 112	-476 112
	-2 976 562	-2 500 450
Redovisat värde vid årets slut	44 234 354	44 710 466
Taxeringsvärde		
Byggnader	28 600 000	28 600 000
Mark	37 322 000	37 322 000
	65 922 000	65 922 000
Bostäder	56 000 000	56 000 000
Lokaler	9 922 000	9 922 000
	65 922 000	65 922 000

Not 7 Kassa och bank

	2018	2017
Kassa	-	119
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 573 290	2 401 086
Summa	2 573 290	2 401 205

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
Stadshypotek AB **31	2019-12-30	2,10%	700 000		700 000
Stadshypotek AB **72	2023-21-30	1,58%	2 878 000	-396 000	3 274 000
Stadshypotek AB **27	2019-12-30	2,10%	2 000 000		2 000 000
Stadshypotek AB **56	2029-12-31*	1,45%	1 000 000		1 000 000
Stadshypotek AB **57	2022-01-12	2,04%	2 000 000		2 000 000
Stadshypotek AB **28	2019-21-30	2,10%	2 300 000		2 300 000
Nordea Hypotek AB **76	2019-01-17	0,85%	1 135 373		1 135 373
Nordea Hypotek AB **57	2020-12-30	1,70%	3 000 000		3 000 000
Nordea Hypotek AB **97	2023-01-18	1,75%	5 000 000		5 000 000
Summa			20 013 373	-396 000	20 409 373

*Lånet har fiktivt konverteringsdatum

d

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	22 962 902	22 962 902
Summa ställda säkerheter	22 962 902	22 962 902

Not 10 Eventualförpliktelser

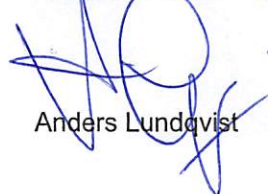
	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2019 - 05 - 12



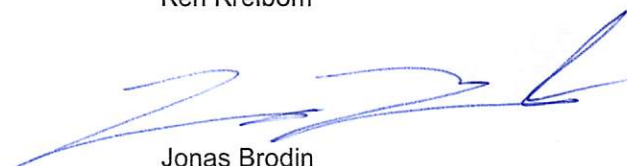
Anders Lundqvist



Ken Kreibom



Jens Eriksson



Jonas Brodin



Catherine Walles-Hedin

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019 - 05 - 13



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Hornsgatan 39 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Hornsgatan 39 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 13 maj 2019



Carina Toresson