

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Hornsplan 1

Org.nr 769620-5231



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	12

Kontaktinformation

Postadress: c/o Deloitte, Box 415, 831 26 Östersund

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

Telefon: 08-522 18 242 (kundsupport)

Mail: backoffice.deloitte@h1.se

www.deloitte.se/fastighetsekonomi

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Hornstull 3 i Stockholms kommun förvärvades 2010-03-26.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus på adress Hornsgatan 141 A, B, C och D. Fastigheten byggdes 2011 och har värdeår 2010. Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år och därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex till tio. Fr.o.m. år elva utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 6254 kvm, varav 5795 kvm utgör lägenhetsyta och 459 kvm lokalyta (7 % av totalytan). I föreningen finns 2 parkeringsplatser ute och 35 i garage. Föreningen hyr i första hand ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till både garage och parkeringsplatser.

Antalet lägenheter är 66. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning
7 st 1 rum och kök
8 st 2 rum och kök
33 st 3 rum och kök
16 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har under året tagits fram av föreningen.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Ombyggnad av gård	2013-15
Upprustning cykelrum	2014-15

För fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Driftia AB.

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-09-01 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-04-09. Föreningens nu gällande stadgar registrerades 2014-07-18.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna och Grannsamverkan.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 109. Nyttillkomna medlemmar under året är 11. Antalet medlemmar som avgått under året är 9. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 111. Under året har 6 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-05-06 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bengt Fredriksson	Ledamot/ordf
David Jagerfelt	Ledamot/driftsansv
Lars Könenkamp	Ledamot/kassör
Margareta Hentze	Ledamot/sekr
Göran Bolmgren	Suppleant
Per Rundbom	Suppleant

Till **revisor** har Andreas Wassberg, Deloitte AB valts.

Valberedningen består av Markus Svensson, Birgitta Lindohf, Fredrik Benson och Karin Bolmgren varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts har under året har uppgått till 14 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Arbetet med gårdsprojektet har slutförts med kompletterande planteringar och färdigställandet av grillplatsen. Vidare har ett brandskyddsarbete genomförts varvid fastighetens trapphus utrustats med brandsläckare och kompletterande skyltning.

Under året har en extra amortering på föreningens lån gjorts om 1.000.000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2016 beslutade föreningen att avgifterna ska vara fortsatt oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	År
Underhåll av gård	2015
Brandskyddsarbete	2015

Händelser efter räkenskapsåret

Då föreningens ekonomi är fortsatt god har styrelsen beslutat om en avgiftsfri månad för juli även detta år.

I januari 2016 gjordes ytterligare en extra amortering på föreningens lån om 1.000.000 kr

Föreningen har också låtit installera kylanläggningar till 3 av hyreslokalerna i syfte att göra dem mer attraktiva för uthyrning.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas inte något till större belopp för den närmaste 5-årsperioden då fastigheten är nybyggd och bedöms vara i gott skick. Baserat på underhållsplanen bedöms det långsiktiga underhållsbehovet att uppgå till cirka 200 000 kr per år över tid. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 25 kr/kvm boarea i föreningens hus. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerade åtgärder	År	Kkr
Inga planerade åtgärder		

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	5 667	5 696	5 889	5 482
Resultat efter finansiella poster, kr	-78	-71	1 349	2 947
Soliditet, %	84	84	83	83
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	602	602	657	657
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 858	9 067	9 450	9 626
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	26 963	26 963	26 963	26 963
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,02	3,43	3,66	3,86
Fastighetens belåningsgrad, % *	15,49	15,81	16,37	16,66

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	4 776 762
Årets resultat	-77 587
	4 699 175
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	-156 350
I ny räkning överförs	4 855 525
	4 699 175

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.



RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 666 666	5 696 029
Summa rörelsens intäkter		5 666 666	5 696 029
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 711 306	-1 573 735
Övriga externa kostnader	3	-348 310	-258 077
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 116 242	-2 111 697
Summa rörelsens kostnader		-4 175 858	-3 943 509
Rörelseresultat		1 490 808	1 752 520
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		4 144	17 739
Räntekostnader		-1 572 539	-1 841 370
Summa finansiella poster		-1 568 395	-1 823 631
Resultat efter finansiella poster		-77 587	-71 111
Årets resultat		-77 587	-71 111

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	331 389 348	332 435 303
Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar	5	0	858 241
Summa materiella anläggningstillgångar		331 389 348	333 293 544
Summa anläggningstillgångar		331 389 348	333 293 544
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		53 750	53 750
Övriga fordringar		14 222	130 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	70 955	55 537
Summa kortfristiga fordringar		138 927	240 252
Kassa och bank		2 526 201	1 876 916
Summa omsättningstillgångar		2 665 128	2 117 168
SUMMA TILLGÅNGAR		334 054 476	335 410 712

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		276 247 000	276 247 000
Yttre fond		625 400	469 050
Summa bundet eget kapital		276 872 400	276 716 050
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 776 762	5 004 223
Årets resultat		-77 587	-71 111
Summa fritt eget kapital		4 699 175	4 933 112
Summa eget kapital		281 571 575	281 649 162
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		51 124 000	52 334 000
Övriga skulder		20 600	21 100
Summa långfristiga skulder		51 144 600	52 355 100
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		210 000	210 000
Leverantörsskulder		24 914	9 414
Aktuell skatteskuld		105 035	258 000
Övriga skulder		140 724	109 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	857 628	819 368
Summa kortfristiga skulder		1 338 301	1 406 450
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		334 054 476	335 410 712
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		59 000 000	59 000 000
		59 000 000	59 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 100 år
Gård 20 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas inte idag för bostadslägenheterna. Fastigheten har åsatts värdeår 2010, bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år och därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex-tio. Från och med år 11 utgår full fastighetsavgift. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
Årsavgifter bostäder	3 487 694	3 487 693
Hyresintäkt lokaler	1 650 919	1 677 167
Hyresintäkt garage	516 000	516 000
Övriga intäkter	12 053	15 169
Summa årsavgifter och hyresintäkter	5 666 666	5 696 029

Not 2 Driftskostnader	2015	2014
Fastighetsskötsel, grundavtal	89 252	86 707
Fastighetsel *	39 336	-44 847
Fjärrvärme	515 675	540 907
Vatten	94 925	91 496
Sophämtning	79 365	78 459
Städ	119 431	84 411
Reparationer och underhåll	273 268	274 027
Kabel-TV & Bredband	168 301	170 720
Övriga driftkostnader	159 388	128 700
Försäkring	43 365	34 155
Fastighetsskatt	129 000	129 000
Summa driftkostnader	1 711 306	1 573 735

* Fastighetselen var feldebiterad med 201 Kkr under år 2013, varav 144 Kkr har återbetalats under 2014 och 57 Kkr under 2015

Not 3 Övriga externa kostnader	2015	2014
Kameral förvaltning, grundavta	79 007	79 569
Revisionsarvode	18 439	23 439
Konsultarvoden	18 505	0
Bankkostnader	2 903	2 543
Styrelsearvoden	101 750	104 637
Övriga fastighetsadministrativa kostnader	127 706	47 889
Summa övriga externa kostnader	348 310	258 077



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	335 190 000	335 190 000
Årets anskaffningar	1 070 287	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	336 255 742	335 190 000
Ingående avskrivningar	-2 754 697	-643 000
Årets avskrivningar	-2 116 242	-2 111 697
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 866 394	-2 754 697
Utgående redovisat värde	331 389 348	332 435 303
Redovisat värde byggnader	207 369 048	208 415 003
Redovisat värde mark	124 020 300	124 020 300
Summa redovisat värde	331 389 348	332 435 303

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	198 900 000	198 900 000
varav byggnader:	127 600 000	127 600 000

Not 5 Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	858 241	0
Inköp	0	858 241
Omklassificeringar	-858 241	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	858 241
Utgående redovisat värde	0	858 241

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbet försäkringspremier	47 956	33 033
Övr förutbet kostn o uppl int	22 999	22 504
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 955	55 537

Not 7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	156 250 000	119 997 000	469 050	5 004 223	-71 111
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				-71 111	71 111
Avsättn till yttre fond			156 350	-156 350	
Årets resultat					-77 587
Belopp vid årets utgång	156 250 000	119 997 000	625 400	4 776 762	-77 587



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	840 000	840 000
Amortering efter 5 år	50 284 000	51 494 000
Summa långfristiga skulder	51 124 000	52 334 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
Swedbank	2019-03-27	2,99	42 000	7 642 500
Swedbank	2016-01-12	4,40	42 000	11 300 500
Swedbank	2025-02-25	2,24	42 000	10 800 500
Swedbank	2019-03-27	2,99	42 000	11 800 500
Swedbank	2020-04-24	2,78	42 000	9 790 000
Summa			210 000	51 334 000
Avgår kortfristig del				210 000
Summa långfristiga skulder				51 124 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	395 600	243 649
Styrelsearvoden inkl soc avg	105 136	105 136
Upplupet revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupna räntor	236 655	335 246
Upplupen fjärrvärme	70 025	84 135
Upplupen el	9 248	10 324
Övriga upplupna kostnader	25 964	25 878
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	857 628	819 368

Stockholm 2016-04-22


Bengt Fredriksson

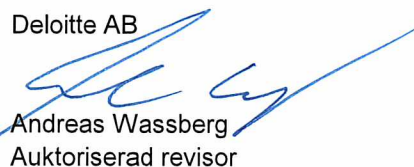

Margareta Hentze


Lars Könenkamp


David Jagerfelt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/5 - 2016.

Deloitte AB


Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

Bilaga**KASSAFLÖDESANALYS**

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 490 808	1 752 520
Avskrivningar	2 116 242	2 111 697
Erhållen ränta mm	4 144	17 739
Erlagd ränta	-1 572 539	-1 841 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 038 655	2 040 586
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	101 324	16 747
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	15 500	-141 101
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-83 649	-86 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 071 830	1 829 756
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-1 070 287	0
Förvärv av pågående nyanläggningar	858 241	-858 241
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-212 046	-858 241
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-1 210 500	-2 219 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 210 500	-2 219 800
Förändring av likvida medel	649 284	-1 248 285
Likvida medel vid årets början	1 876 916	3 125 201
Likvida medel vid årets slut	2 526 201	1 876 916

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 kap 7

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hornsplan 1 Organisationsnummer 769620-5231

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Hornsplan 1 för år 2015.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska 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 revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Hornsplan 1s finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Hornsplan 1 för år 2015.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 3 maj 2016
Deloitte AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor