

BRF HORNSPLAN 1

Org nr 769620-5231

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2010



Styrelsen för Brf Hornsplan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2010 t.o.m. 31 december 2010, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 26 mars 2010 förvärvat fastigheten Hornstull 3 i Stockholms kommun. Lagfart erhöles den 22 juni 2010.

Föreningen har tecknat avtal med AB Borätt (entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet kommer att uppföras två flerbostadshus i nio våningar med totalt 66 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca.5 795 m² och fem lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca.459 m². Föreningen kommer att disponera över 35 parkeringsplatser i eget källargarage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hiss service, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 31 december 2012.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2012.

Parkeringsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Mobil Park AB om förvaltning för föreningens parkeringsplatser. Avtalet gäller till den 30 september 2013.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m²/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Admenta Sweden AB	Apotek	ja	156	2020-09-30
BE enskild firma	Tandläkarpraktik	nej	51	2021-01-30
Gå & Löpkliniken AB	Butik	ja	98	2016-09-30
Arigato AB	Restaurang	ja	78	2021-05-31
			76	Vakant
Mobil Park AB	Garage	ja	35 st.	2013-09-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler och för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen. Entreprenören hyr outhyrda lokaler i tre år i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 9 april 2010. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 9 april 2010.

Föreningens anskaffningskostnad för byggnad och mark inklusive reservering för oförutsedda kostnader (likviditetsreserv) är beräknad till 335 247 000 kr vilket kommer att finansieras genom lån om 59 000 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 276 247 000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca.657 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca.47 670 kr/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Swedbank om 250 000 000 kr per den 31 december 2010, varav utnyttjad del är 95 169 260 kr, och har tecknat avtal med Swedbank avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet. Föreningens fastighetslån är förtidsbundna till följande villkor:

Bank	Lånebelopp	Ränta enl.Eko. plan	Avtalad ränta	Bundet till
Swedbank	11 500 000	4,00 %	3,22 %	2012-01-12
Swedbank	12 000 000	5,00 %	3,56 %	2013-01-11
Swedbank	12 000 000	5,80 %	3,87 %	2014-01-13
Swedbank	12 000 000	6,30 %	4,19 %	2015-01-12
Swedbank	<u>11 500 000</u>	6,70 %	4,40 %	2016-01-12
	59 000 000			

Avräkning mot Entreprenören

Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning mot Entreprenören kommer att ske efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt entreprenadkontraktet. Entreprenören svarar för föreningens kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning beräknas ske per den 31 mars 2011.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	335 190 000	Lån	59 000 000
Likviditetsreserv	57 000	Insatser	156 250 000
		Upplåtelseavgifter	<u>119 997 000</u>
	<u>335 247 000</u>		335 247 000

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2010. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhets- och lokalarea i föreningens hus. Detta skall ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Föreningsfrågor

Föreningen hade 112 (fyra) medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under oktober 2010. Vid årets slut var 66 (inga) bostadsrätter upplåtna. Under året har sex (inga) bostadsrätter överlåtits.

Verksamhet under året

Styrelsen har under det första året ägnat en hel del tid för säkerställa att rutiner och ansvarsområden fungerar för att kunna förvalta fastigheten på bästa sätt.

Under hösten såldes de sista lägenheterna och de första inflyttningarna till fastigheten påbörjades i slutet av oktober och har gått enligt plan.

Styrelsen har under året skickat ut ett informationsblad till medlemmarna. Detta informationsblad delades ut i medlemmarnas brevlådor. Målsättningen är att all information om föreningens verksamhet eller nyhetsbrev från styrelsen i huvudsak ska publiceras på föreningens hemsida, <http://www.hornsplan1.se>. Styrelsen har därför arbetat aktivt för att samla e-postadresser från medlemmarna.

Föreningens ekonomi ser ljus ut. Bland annat har föreningens lån fått en förmånligare räntenivå jämfört med den ekonomiska planen.

Planerad verksamhet för kommande år

De sista inflyttningarna till fastigheten sker i slutet av januari. Fyra av fem kontorslokaler är uthyrda. Den femte lokalen arbetar JM aktivt med att få uthyrd. Någon ekonomisk risk föreligger dock inte eftersom JM garanterar hyran under tre år.

Under 2011 kommer föreningen fortsätta följa ekonomisk plan. Någon årsavgiftshöjning under 2011 är knappast aktuell.

Under vintern/våren kommer styrelsen att fortsatt arbeta mycket med övertagandet från JM. Det innebär bland annat att under ordinarie föreningsstämma i vår kommer tre av de nuvarande ledamöterna i styrelsen att avgå. Med anledning därav har valberedningen börjat sondera bland medlemmarna om intresse finns att kandidera till styrelsen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 september 2010 haft följande sammansättning:

Eva Bondelid Ager	Ledamot	1)	Ordförande
Lennart Wirén	Ledamot	1)	
Erik Barkman	Ledamot	1)	
Viktoria Björk	Ledamot		
David Jagerfelt	Ledamot		
Ann-Charlott Eriksson Skyttmo	Suppleant	1)	
Per Aronsson	Suppleant		
Rolf Blom	Suppleant		
Ingalill Nordenskiöld	Suppleant		

1) utsedd av AB Bostadsgaranti

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har hållit nio (två) st. protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Robert Holm

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Marianne Forsberg Sammankallande
Per Erik Jansson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 september 2009.

Resultatdisposition

Entreprenören svarar för föreningens drift- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning och tilläggsupplysningar.

BALANSRÄKNING

NOT

101231

091231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggning	1	302 000 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		302 000 000	0

Summa anläggningstillgångar		302 000 000	0
------------------------------------	--	--------------------	----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar		9 268	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	56 326	0
Avräkningskonto förvaltare		586 309	0
Summa kortfristiga fordringar		651 903	0

Kassa och bank

Handkassa		10 000	0
Bank		103 655	3 160 000
Summa kassa och bank		113 655	3 160 000

Summa omsättningstillgångar		765 558	3 160 000
------------------------------------	--	----------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		302 765 558	3 160 000
-------------------------	--	--------------------	------------------

BALANSRÄKNING

NOT

101231

091231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

3

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

206 957 000

3 160 000

Summa bundet eget kapital

206 957 000

3 160 000

Summa eget kapital

206 957 000

3 160 000

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

95 169 260

0

Summa långfristiga skulder

95 169 260

0

Kortfristiga skulder

Skuld entreprenören

385 079

0

Momsskuld

6 670

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4

247 549

0

Summa kortfristiga skulder

639 298

0

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

302 765 558

3 160 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

59 000 000

3 770 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske proportionerligt efter fastställt taxeringsvärde i samband med att föreningens byggnad åsätts värdeår.

Avskrivningsprincip

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Avskrivning påbörjas från den period då avräkning skett.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Omsättningstillgångar

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Övrigt

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

NOTER

1 Pågående nyanläggning

	101231	091231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	302 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	302 000 000	0
Utgående restvärde enligt plan	302 000 000	0
Taxeringsvärde byggnad	17 400 000	0
Taxeringsvärde mark	65 000 000	0
	82 400 000	0

2 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	101231	091231
Förutbetalda försäkringspremier	23 937	0
Förutbetalda IT kostnader	1 993	0
Upplupna garageintäkter	30 396	0
	56 326	0

3 Eget kapital

Fördelning mellan insatser och upplåtelseavgifter kommer att ske när samtliga inbetalningar har skett.

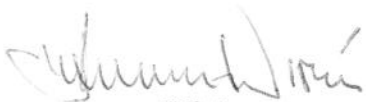
	Inbetalda insatser
Belopp vid årets ingång	3 160 000
Ökning av insatskapital	203 797 000
Belopp vid årets utgång	206 957 000

4 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	101231	091231
Förskottsbetalade månadsavgifter och hyror	244 569	0
Upplupna garagekostnader	2 980	0
	247 549	0

Stockholm den 4 april 2011
Brf Hornsplan 1


Eva Bondelid Ager
Ordförande

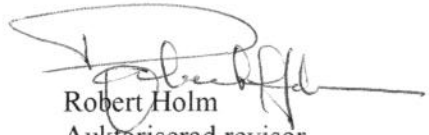

Lennart Wirén
Ledamot


Erik Barkman
Ledamot


Viktoria Björk
Ledamot


David Jagerfelt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2011
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Robert Holm
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Hornsplan 1

Org nr 769620-5231

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hornsplan 1 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

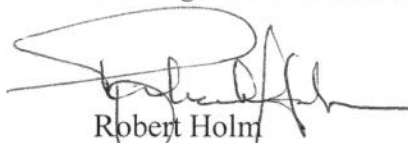
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 april 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Robert Holm
Auktoriserad revisor

