

Årsredovisning för

Brf Hornblåsaren 5

716419-7167

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hornblåsaren 5, 716419-7167 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades och registrerades 1986-10-20. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-08-22. Föreningens firma är Brf Hornblåsaren 5.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen hyr även ut kommersiella lokaler och garageplatser.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter

Hans De Geer	Ordförande. Ledamot fr o m 2014-05-21	1 år
Peter Hamilton	Ekonomiska frågor. Ledamot fr o m 2013-05-07	1 år
Karl Tobieson	Sekreterare. Ledamot fr o m 2015-05-19	1 år
Susanne Roglar	Medlemsfrågor. Ledamot fr o m 2016-05-24	1 år
Arne Åkerson	Lokaler. Ledamot fr o m 2009-05-11	1 år

<i>Auktoriserad revisor</i>	<i>Föreningens medlemsrevisor</i>
Ingela Andersson	Lars Haglund
BDO Mälardalen AB	

Under året har 12 protokollförda styrelsesammanträden ägt rum. Härutöver har ett stort antal informella sammanträden, kontakter och konsultationer ägt rum inom styrelsen samt med olika entreprenörer. Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening.

Valberedning

Johan De Geer och Claes Johnson.

Information om fastigheten

Föreningens fastighet

Byggnaden, som uppfördes under åren 1921-23 med adresserna Strandvägen 65 och 67 samt Linnégatan 104, utgör en arkitektonisk monumentalbyggnad.

Fastigheten förvärvades av Brf 2003-10-01. Den totala boytan uppgår till 5636 kvm, varav 5460 kvm utgörs av lägenhetsyta fördelade på 41 lägenheter och 176 kvm yta fördelat på två lokaler. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Under året har alla garageplatser och båda lokalerna varit uthyrda.

Information och kommunikation

Styrelsens kontakt med medlemmarna har upprätthållits med hjälp av ett medlemsblad, som kommit ut 4 gånger under 2018. Det har distribuerats via e-post eller i brevlåda.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har 3 lägenhetsöverlåtelse ägt rum, Lgh 12, 34 & 39 på Strandvägen 67.

Vid lägenhetsöverlåtelse utgår en överlåtelseavgift om 2,5 % av prisbasbelopp enligt norm vilken debiteras köparen. Vid pantsättning utgår pantsättningsavgift om 1 % av prisbasbelopp enligt norm vilken debiteras pantsättaren.

Lagstadgat lägenhetsregister med uppdatering av överlåtelse och pantsättning samt lagstadgat medlemsregister förs löpande genom förvaltarens försorg.

Medlemsantalet var 61 under 2018 (62 under 2017)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Föreningen har under året erhållit bygglov för utbyggnad av råvinden på Linnégatan 104. Under året har fönsterrenovering av i stort sett samtliga fönster och balkongdörrar genomförts. Arbetet avslutades under inledningen av 2019. Projektering för att säkra avvattning av tak, dränering av balkonger och renovering av balustrader beräknas fortsatt påbörjas i samband med alternativt strax efter byggnation av vinden.

Vindsförsäljning

Efter erhållet bygglov har projektering av vindsbyggnationen inletts. Planen är att bygga vindslägenheten i föreningens regi för att på så sätt säkerställa högsta möjliga byggnadskvalitet.

Förvaltning

Förvaltare av föreningen har under året varit Valvet Förvaltning AB som utför ekonomisk, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Uppdraget påbörjades 2015-01-01 och slutade 2018-12-31. Ny förvaltare från 2019-01-01 är Nytorget Fastigheter AB.

Årsavgifter

Årsavgifter har varit oförändrade under 2018.

Inkomstskatt

Föreningen erlägger inte någon inkomstskatt.

Fastighetsskatt

Fr o m 2008 ersätts fastighetsskatt för bostäder med fastighetsavgift per bostadslägenhet. Avgiften indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler består.

Likviditet och skulder till kreditinstitut

Kassa och bank vid ingången av 2018 var 1 886 828 kr. Kassa och bank vid utgången av 2018 var 2 608 105 kr. Under året har tre lån förfallit med rörlig ränta och har förlängts till rörlig ränta. Cirka 85% av lånen är rörliga.

Föreningens fastighet innehar en Allframtidförsäkring tecknad hos Brandkontoret (Serie1) med rätt till utdelning. Utdelningen för verksamhetsåret uppgick till 657 000kr föregående år 550 000kr

Analys av årets resultat

Föreningen redovisar för räkenskapsår 2018 en vinst om 40 082 kr, jämfört med en förlust om 80 004 kr för räkenskapsåret 2017. Under året har en större fönsterrenovering ägt rum vilket lett till en mindre förlust efter avskrivningar.

Föreningens ekonomiska ställning är fortsatt mycket god, belåningsgraden är låg och kassaflödet långsiktigt stabilt. Detta ger möjlighet till att framöver genomföra nödvändiga underhållsarbeten och en ansvarsfull förvaltning av föreningens egendom.

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	3 288	3 214	3 070	3 112	3 162
Resultat efter finansiella poster, tkr	40	-80	-1 628	628	-595
Soliditet*	86	86	86	87	87
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bostadsrättsyta	5 460	5 460	5 460	5 460	5 460
Total yta (bostäder och lokaler)	5 636	5 636	5 636	5 636	5 636
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	469	469	469	469	469
Lån / kvm bostadsrättsyta	3 047	3 047	2 864	2 899	2 925
Fastighetens belåningsgrad, %	12,00	12,00	12,00	13,00	13,00
Taxeringsvärde, tkr	134 045	134 045	134 045	124 951	124 951
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	102 852	102 852	102 852	102 852	102 852
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	23,78	23,78	23,78	22,17	22,17
Avskrivning / kvm total yta	152	152	154	158	154
Elkostnad / kvm total yta	52	52	47	38	40
Värmekostnad / kvm total yta	27	34	20	15	19
Vattenkostnad / kvm total yta	12	10	11	9	10

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Föreningens planerade underhåll och kommande investeringar

Under det kommande året kommer det planerade underhållet att omfatta främst balkonger, tätskikt och fönster. Projektering av takavvattning och renovering av balustrader planeras att ske i samband med vindsbyggnation.

Planen för 2019-2023 nedan ska främst ses som en indikation av framtida behov. Styrelsen arbetar med en rullande underhållsplan för fastigheten. Denna har utarbetats med förvaltaren och ska ge underlag till en mer levande underhållsplan för att bättre kunna styra planerat underhåll och kommande renoveringar mot tillgängliga utrymmen i budget.

Underhåll	2019	2020	2021	2022	2023	Summa
Tätskikt grund utanför entré 67-an		200 000				200 000
Tätskikt innergård			500 000			500 000
Kvarvarande fönstermålning	100 000					100 000
Torn,tak,avvattning			2 000 000			2 000 000
Ny fasad utsidan			6 000 000			6 000 000
Renovering & utbyte balustrader			6 000 000			6 000 000
Löpande underhåll	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	500 000
S:a underhåll	200 000	300 000	14 600 000	100 000	100 000	15 300 000
Investering						
Vinden L104	12 000 000	8 000 000	0	0	0	20 000 000
S:a investeringar	12 000 000	8 000 000	0	0	0	20 000 000
S:a investering & underhåll	12 200 000	8 300 000	14 600 000	100 000	100 000	35 300 000

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	102 851 680		1 227 017	2 361 001	-80 004
Avsättning till yttre fond			134 045	-134 045	
Resultatdisposition				-80 004	80 004
Årets resultat					40 082
	102 851 680	-	1 361 062	2 146 952	40 082

Resultatdisposition

Belopp

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	2 146 952
årets resultat	40 082
Totalt	2 187 034
avsättning till yttre fond	134 045
balanseras i ny räkning	2 052 989
Summa	2 187 034

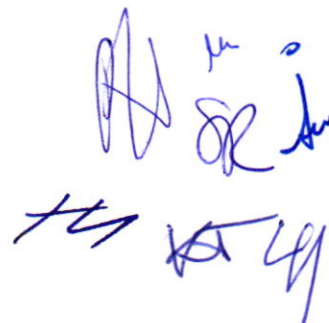
Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Nettoomsättning	2	3 288 279	3 214 411
		<u>3 288 279</u>	<u>3 214 411</u>
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel m.m.	3	-317 887	-298 205
Reparationer	4	-100 630	-1 140 063
Underhåll	5	-1 336 563	-153 834
Taxebundna kostnader	6	-647 034	-611 705
Försäkring och avgäld	7	-63 828	-55 765
Fastighetsskatt		-85 226	-84 365
Förvaltningskostnader	8	-314 797	-419 270
Styrelsearvode		-98 877	-90 236
Fastighetskostnader		<u>-2 964 842</u>	<u>-2 853 443</u>
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		323 437	360 968
Avskrivningar		-859 229	-859 229
Rörelseresultat		-535 792	-498 261
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		657 305	550 717
Räntekostnader och liknande kostnader	9	-81 431	-132 460
Resultat efter finansiella poster		40 082	-80 004
Årets resultat		40 082	-80 004

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	97 442 789	97 785 698
Fastighetsförbättringar och ombyggnad	11	22 654 159	23 170 479
Pågående arbeten	12	1 290 651	1 073 784
		<u>121 387 599</u>	<u>122 029 961</u>
Summa anläggningstillgångar		121 387 599	122 029 961
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	14 053	11 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	87 829	111 342
		<u>101 882</u>	<u>122 412</u>
Kassa och bank		2 608 105	1 886 828
Summa omsättningstillgångar		2 709 987	2 009 240
SUMMA TILLGÅNGAR		124 097 586	124 039 201



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		1 361 062	1 227 017
Insatser		102 851 680	102 851 680
		<u>104 212 742</u>	<u>104 078 697</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 146 952	2 361 001
Årets resultat		40 082	-80 004
		<u>2 187 034</u>	<u>2 280 997</u>
Summa eget kapital		<u>106 399 776</u>	<u>106 359 694</u>
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	9 690 000	16 636 650
Mottagna depositioner		85 800	85 800
		<u>9 775 800</u>	<u>16 722 450</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	15	6 946 650	-
Leverantörsskulder		689 776	140 754
Skatteskulder		5 157	4 296
Övriga kortfristiga skulder		-30	-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	280 457	812 038
		<u>7 922 010</u>	<u>957 057</u>
Summa skulder		<u>17 697 810</u>	<u>17 679 507</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>124 097 586</u>	<u>124 039 201</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AH SR" and "41 j per".

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		40 082	-80 004
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		859 230	859 229
		<u>899 312</u>	<u>779 225</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		899 312	779 225
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		20 528	-10 435
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		18 303	-42 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten		938 143	726 613
Investeringsverksamheten			
Investering fastighetsförbättringar		-	-497 727
Pågående arbeten		-216 867	-275 644
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-216 867	-773 371
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	1 000 000
Årets kassaflöde		721 276	953 242
Likvida medel vid årets början		1 886 829	933 586
Likvida medel vid årets slut		2 608 105	1 886 828

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fr.o.m räkenskapsåret 2014 tillämpas komponentavskrivning. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar

Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Linjär avskrivningsmetod används per komponent. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Fastigheten</i>	<i>År</i>
Stomme, grund och restpost	200
Bergvärme	25-50
Stammar (el, ventilation och vatten)	70
Fasad inkl. balkong, balustrader och torn	50
Fönster	50
Tak	40
Hissar	40
Trädgård	10
Ombyggnad kontor	10
Hyresgäst Anpassning lokal	10
<i>Övriga anläggningstillgångar</i>	
Passerkontrollsystem	15
Ventilationsprojekt	18
Markarbete innergård inkl dränering	50

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 562 660	2 539 077
Hysesintäkter, lokaler	377 004	374 223
Hysesintäkter, garage	268 308	281 616
Ersättning från boende vattenskada	51 357	
Övrig intäkt	13 650	
Försäkringsersättning	15 300	19 495
	3 288 279	3 214 411

Not 3 Fastighetsskötsel

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Material	6 540	2 679
Trädgårdskostnader	75 237	41 901
Snöröjning och sandning	14 740	16 080
Städning inkl hyrmattor	79 064	93 200
Besiktningkostnader, sotning OVK etc.		2 199
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	142 306	142 146
	317 887	298 205

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El, värme, vatten och ventilation	23 601	13 636
Vattenskador		1 089 757
Tvättstuga, tvättutrustning	7 250	788
Hissar	63 230	5 613
Fönster, portar och balkonger		4 338
Övriga reparationer	6 549	25 931
	100 630	1 140 063

Not 5 Underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hyseslokaler		50 739
Hissar		11 696
Fönster, portar och balkonger	1 336 425	
Tak och fasader		91 399
Övriga underhållskostnader	138	
	1 336 563	153 834

Not 6 Taxebundna kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El	295 609	252 687
Uppvärmning	150 088	194 026
Vatten	68 296	57 965
Sopor, grovsopor	44 812	52 164
Kabel-TV	88 229	54 863
	647 034	611 705

Not 7 Försäkring och avgäld

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsförsäkring	63 828	55 765
	63 828	55 765

Not 8 Förvaltningskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier etc.	19 458	22 400
Självrisker, hyresförluster etc.		144 304
Förvaltningskostnader, avtal	146 752	37 801
Revision	55 710	27 600
Förvaltningskostnader	3 676	61 705
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	61 705	119 185
Övriga förvaltningskostnader	27 496	67 980
	314 797	419 270

Not 9 Räntekostnader och liknande kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader, bank	81 431	132 460
	81 431	132 460

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnad		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	53 410 745	53 410 745
Vid årets slut	53 410 745	53 410 745
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 730 127	-4 387 218
-Årets avskrivning	-342 909	-342 909
Vid årets slut	-5 073 036	-4 730 127
Mark	49 105 080	49 105 080
Redovisat värde vid årets slut	97 442 789	97 785 698

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	51 000 000	3 045 000	54 045 000
Mark	80 000 000	-	80 000 000
	131 000 000	3 045 000	134 045 000

Not 11 Fastighetsförbättringar och ombyggnad

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Bergvärme-borrhål</i>		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	2 397 751	2 397 751
Vid årets slut	2 397 751	2 397 751
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-287 730	-239 674
-Årets avskrivningar	-47 854	-47 854
Vid årets slut	-335 584	-287 730
Utgående restvärde enligt plan	2 062 167	2 110 021
<i>Bergvärme-övrigt och markarbete innergård dränering</i>		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	2 109 796	1 723 313
-Omklassificeringar	-	386 483
Vid årets slut	2 109 796	2 109 796
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-421 326	-344 663
-Årets avskrivning	-76 663	-76 663
Vid årets slut	-497 989	-421 326
Utgående restvärde enligt plan	1 611 807	1 688 470
<i>Trädgård</i>		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	197 025	197 025
Vid årets slut	197 025	197 025
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-118 218	-98 515
-Årets avskrivning	19 703	-19 703
Vid årets slut	-137 921	-118 218
Utgående restvärde enligt plan	59 104	78 807
<i>Stambyte</i>		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	22 167 623	22 167 623
Vid årets slut	22 167 623	22 167 623
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 865 319	-3 548 639
-Årets avskrivning	316 680	-316 680
Vid årets slut	-4 181 999	-3 865 319
Utgående restvärde enligt plan	17 985 624	18 302 304

<i>Hissrenovering</i>		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	735 000	735 000
Vid årets slut	735 000	735 000
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-207 811	-189 436
-Årets avskrivning	18 375	-18 375
Vid årets slut	-226 186	-207 811
Utgående restvärde enligt plan	508 814	527 189
<i>Ombyggnad kontor och hyresgäst Anpassning lokal</i>		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	381 010	269 766
-Omklassificeringar		111 244
Vid årets slut	381 010	381 010
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-280 890	-269 766
-Årets avskrivning	-11 124	-11 124
Vid årets slut	-292 014	-280 890
Utgående restvärde enligt plan	88 996	100 120
<i>Passerkontrollsystem</i>		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	127 500	127 500
Vid årets slut	127 500	127 500
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-25 500	-17 000
-Årets avskrivning	-8 500	-8 500
Vid årets slut	-34 000	-25 500
Utgående restvärde enligt plan	93 500	102 000
<i>Ventilationsprojekt</i>		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	313 638	313 638
Vid årets slut	313 638	313 638
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-52 273	-34 849
-Årets avskrivning	-17 424	-17 424
Vid årets slut	-69 697	-52 273
Utgående restvärde enligt plan	243 941	261 365
Summa Fastighetsförbättringar, byggnader och ombyggnation	22 654 159	23 170 479
Not 12 Pågående arbeten		
	2018-12-31	2017-12-31
Vindsprojektet	902 366	685 499
Terasser	388 285	388 285
Redovisat värde vid årets slut	1 290 651	1 073 784

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	10 964	7 981
Övriga fordringar	3 089	3 089
	14 053	11 070

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkringspremie	47 871	47 871
Övrigt	39 959	63 471
	87 830	111 342

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Löptid	2017-12-31	Förändring	2018-12-31
SEB	0,93	2021-09-28	2 500 000	-	2 500 000
SEB*	0,58	2019-03-28	3 100 000	-	3 100 000
SEB	0,59	2020-01-28	1 000 000	-	1 000 000
SEB	0,36	2020-03-28	2 690 000	-	2 690 000
SEB	0,54	2020-06-28	3 500 000	-	3 500 000
SEB*	0,33	2019-03-28	2 846 650	-	2 846 650
SEB*	0,33	2019-03-28	1 000 000	-	1 000 000
			16 636 650	-	16 636 650

De långfristiga fastighetslån som har löptid kortare än ett år redovisas i balansräkningen som kortfristiga fastighetslån, totalt 6 946 650 kr (7 190 000 kr).

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntor	1 395	712
Förutbetalda hyror och avgifter	170 027	279 156
Upplupen revisionskostnad	30 000	30 000
Övrigt	79 035	502 170
	280 457	812 038

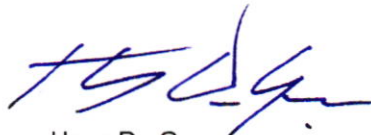
Not 17 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	16 950 000	16 950 000
	16 950 000	16 950 000

Underskrifter

Stockholm den 20 maj 2019



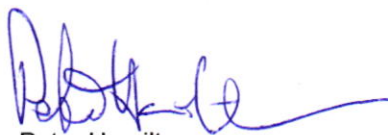
Hans De Geer
Styrelseledamot



Karl Tobieson
Styrelseledamot



Arne Åkerson
Styrelseledamot



Peter Hamilton
Styrelseledamot



Susanne Roglar
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 maj 2019



Ingela Andersson
Auktoriserad revisor
BDO Mälardalen AB



Lars Haglund
Medlemsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hornblåsaren 5
Org.nr 716419-7167

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hornblåsaren 5 för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsbedömning i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt den från föreningen valda revisorns ansvar.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsbedömning i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsbedömning i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsbedömning i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor

som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den från föreningen valda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hornblåsaren 5 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i

Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorernas ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår


professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

SOLLENTUNA den 22 maj 2019



Ingela Andersson
Auktoriserad revisor
BDO Mälardalen AB

STOCKHOLM den 15 maj 2019



Lars Haglund
Av stämman vald revisor