Årsredovisning för

Brf Hornblåsaren 12

716419-4818

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

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna under nyttjanderätt för obegränsad tid. Bostadsrättsföreningens organisationsnummer är 716419-4818.

Föreningen är sk äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Grundfakta om föreningen och föreningens fastighet
Bostadsrättsföreningen registrerades 1985. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1997-09-25. Nuvarande stadgar registrerades 2018-05-18 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Hornblåsaren 12. I fastigheten finns 30 st lägenheter samtliga upplåtna som bostadsrätter. Den totala boytan uppgår till 2 258 kvm. Tomtens areal är 629 kvm. Föreningen disponerar även en lokal på 20 kvm samt 11 garageplatser, alla för uthyrning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.

Föreningen är medlem i intresseorganisationen Bostadsrätterna.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer
Styrelsen har sedan ordinare föreningsstämma 2018-05-16 sammansättning. Föreningens firma tecknas två i förening.

Ordförande Henrika Skott
Ledamot Bengt Öden
Ledamot Carl Von Sivers
Ledamot Katinka Tornberg
Ledamot Benny Svensson

Benny Svensson avgick ur styrelsen på egen begäran 2018-09-21.

Revisor: Birger Brodahl
Revisorssuppleant: Tord Ekegren

Valberedning: Lena Söderström, Pär Hansén och Aron Sobin

Sammanträden: Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Åtgärder av större vikt
1989-90 Vindarna byggdes om till 2 lägenheter och hissmaskineriet samt elstigare byttes. Elmätare monterades i källaren och gårdsfasaden renoverades. Stambyte skedde i köken.

1995 Stambyte skedde i badrum/wc.

2002 Fasaden mot Linnégatan reparerades och målades.

2003 Skorstens- och imkanalerna renoverades. (Ej skorstenskanalen i lgh 13). Tvättstugan renoverades. Balkongräckena målades. Brandvarnare installerades.

2004 Värmeväxlarna i panncentralen byttes ut.

2005 Plåt-taket målades om. Biobeventiler sattes in i varje lägenhet och bekostades av lägenhetsinnehavarna.

2007 Väggarna och taket i entrén målades om. Portautomatik installerades.

2008 Förlängningsrör monterades på några skorstenar.

2009 Balkong tillhörande lägenhet 28, mot östra gården, renoverades pga. läckande tätskikt. Styrelsen godkände inte arbetet. Nya gårdsdörrar installerades. Energibesiktning utfördes.

2011
Imkanalerna rensades .Del av plåttaket ovanför lgh 29 byttes ut och nya inskoningar av plåt sattes upp på nedre delen av fasaden vid balkongdörren, lgh 27, för att hindra vatten att ta sig in till lgh 29. Reklamationsarbetena på balkong tillhörande lägenhet 28 godkändes av besiktningsmannen. Fastigheten har försetts med 9 nya balkonger mot gårdarna. Balkongerna betalades av respektive berörd medlem, och tillskottet redovisades via resultaträkningen 2011 som en intäkt.

Stämman beslöt 2012 att de nybyggda balkongerna inte skulle skrivas av utan kostnadsföras direkt i 2011 års resultat. Den totala investeringskostnaden var 1 046 551 kr och redovisades i sin helhet via resultaträkningen 2011. För att tydligare åskådliggöra värdet av balkongerna i redovisningen har i not 3 justerats så att det i denna ingår värdet av balkonginvesteringen. En balkongfond har öppnats hos SBAB för framtida underhåll/renovering. Balkongägarna sätter av pengar varje kvartal för detta.

2012
Spolning av stammarna. Några var förbyggda och kunde inte spolas av säkerhetsskäl. Styrelsen har undersökt möjligheten att installera bergvärme men det ansågs inte ekonomiskt lönsamt. Ramp monterades i garaget. Föreningens tvist med Mälarsanering, lgh 28, avslutades och det innebar rättelser i bokföringen. En del arbeten som utfördes 2009 och påverkade resultatet negativt har krediterats. För 2012 innebar det att kostnaderna kom att minska med motsvarande belopp och därför har resultatet för året påverkats positivt med 20 496 kr.

2013
Skador på takfoten och på fasaden mot Linnégatan har putsats om. Fem av de gamla balkongerna tillhörande lägenheterna 8, 12, 17, 22 och 24 hade fuktskador undertill och har reparerats. Balkongerna fick också ny, övre betongyta med epoxiliknande tätskikt ovanpå enligt tidigare utförande. I samband med detta svetsades nya fästen fast längst ner på gallren. Arbetet utfördes av Lawab Bygg & Entreprenad AB. Balcona har installerat 2 små balkonger mot västra gården utanför lägenheterna 12 och 17. De redovisas på samma sätt som de tidigare, se under 2011. Bättringsmålning har skett av fönster/dörrar på utsidan. Lägenheterna 27 och 28 målades om helt på utsidan mot söder. Yttre fonden användes till målningsarbetet och fasad/balkongrenoveringen.

2014
Dörrstängaren och portkodsapparaten har bytts ut. Vattenmätarna är utbytta.
Radonmätning har utförts i 8 utvalda lägenheter. Alla ligger under 30 Bq/m3. Detta är långt under riktvärdet 200 Bq/m3.

2015
De yttre fönsterbågarna mot norr i lgh 30 var rötskadade och har bytts ut.
Föreningen har från den 1 januari tillförts 6 m2 yta genom att lgh 2 utökats med motsvarande enligt stämmobeslut Plåttaket har målats om. Köksventilationen i Lgh 1 har återställts gm Skorstensbolaget och på ägarens bekostnad.
Stämman beslöt att ta ut 10 % per år av gällande PBB vid andrahandsupplåtelse. Stadgarna har därför ändrats.

2016
Gårdarna har renoverats av Lawab AB. Även garagetaket fick rivas, då stålbalkarna var helt upprostade. Det lilla huset revs. Kungsbalkongen mot gatan har också renoverats, eftersom tätskiktet var slut. Allt har byggts upp igen och gårdarna belades med sten. Lanterninerna togs bort. Konsulter har hyrts in. Kostnad totalt 2 961 000 kr inklusive pantbrev, vilket ger ett stort underskott. Lån på 2 500 000 kr har tagits hos SHB och 450 000 kr har finansierats med egna medel. Badrum i lgh 26 revs ut pga vattenskada. Företaget, som utförde renoveringen avregistrerades 2012, året efter renoveringen. Styrelsen har vänt sig till jurist hos SBC för att i stället få ägaren till lägenheten att betala föreningens resterande kostnader, då deras entreprenör inte följt föreningens avtal med dem eller gällande branschregler. Juristen avrådde från att gå vidare. Kostnad för renoveringen: 154 267 kr - 67 657 kr (försäkringsersättning) = 86 610 kr, som föreningen får stå för. Styrelsen har föreslagit förlikning med lägenhetsägaren. De vägrade. De nya balkongerna i etapp 1 har garantibesiktigats. Ägarna betalade besiktningen. Balkong mot gården tillhörande lgh 28 har garantibesiktigats. Plåtarbeten har utförts ovanför lgh 30 för att stoppa läckage.

2017
Miljöförvaltningen har utfört tillsyn. Vattenskada i lgh 20. Badrummet och det under, lgh 15, revs. OVK, sotning av 9 eldstäder, de som använts, samt brandskyddskontroll av samtliga eldstäder utfördes i

december. IP-Only/Netel har installerat fiber i samtliga lägenheter. Upp till var och en att ansluta sig till de många leverantörer som erbjuder sina tjänster genom dem. För övrigt finns ComHem i fastigheten.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2018

Digitalisering
Styrelsen har genomfört ett digitaliseringsprojekt i föreningen, ett resultat av detta är att avtal tecknats med Boappa. All information rörande nyheter och förändringar når nu medlemmarna via Boappa (mobilapp) och /eller email.

På Boappa finns även information om att bo i bostadsrättsförening, årsmötesprotokoll, stadgar och ordningsregler. Det som tidigare fanns i föreningspärmen finns numera online och uppdateras kontinuerligt.

Ekonomisk förvaltning.
Styrelsen har valt att utöka samarbetet med Savetime efter konkurrensutsättning och det hanterar nu hela föreningens ekonomi. Månadsavgifterna kan erhållas som e-faktura.
SaveTime inkluderade avisering av månadsavgifter och lokalhyror samt betalning av leverantörsfakturor

Fastighetsskötsel
Styrelsen har upphandlat fastighetsförvaltningen som tidigare skötts av styrelsen. Numera sköter POS fastighetsförvaltning den löpande skötsel av fastigheten och värmeanläggningen.

Fastigheten har under året städats enligt upprättat avtal med Ren Standard.
Energisparkonsult AB har svarat för tillsyn av värmeanläggningen och det avtalet är nu uppsagt.

OVK
OVK-besiktning genomfördes under året och resulterade i en restpunkt då en lägenhet inte kunde godkännas. Arbetet med att åtgärda problemet är planerat till 1:a veckan i april 2019 och därefter kommer OVK att kunna godkännas.

Energibesparing
Som ett led i att energieffektivisera fastigheten byts trasiga glödlampor successivt ut mot LED. Då samtliga lampor är ersatta sänks den totala energiåtgången för belysning med ca 80%.

Genomlysning av förenings ekonomi
Under året har styrelsen genomfört en första genomgång av föreningens ekonomi, både avseende innevarande räkenskapsår och för de kommande åren. Fastigheten har ett underhållsbehov som under de närmaste åren kommer att öka kostnaderna jämfört med tidigare uppskattningarna. Då föreningens underhållsplan varit i behov av en revidering har detta arbete fått tjäna som utgångspunkt i en känslighetsanalys med syftet att så långt som möjligt behålla månadsavgifterna på dagens nivå. Arbetet har bland annat resulterat i att styrelsen fattade beslut om höjda garagehyror per 1 januari 2020.

GDPR
Den 25 maj 2018 kom en ny lag om dataskyddsregler i EU. Styrelsen har genomfört ett jobb med att samla in godkännande från samtliga boende i huset.

Vattenskada
Arbetet med vattenskadan i lägenhet 15 och 20 slutfördes under 2018. Alla arbeten är besiktigade och därmed godkända.

Värmeanläggning
Under hösten 2018 byttes expansionskärlet ut. Detta då det gamla kärlet var sönderrostat och därmed inte längre fungerade tillfredsställande.

Underhållsplan
Tidigare styrelse genomförde en besiktning av fastigheten i maj 2017 och baserat på denna tog man fram en underhållsplan vilken summerade till ca 165tkr för de kommande fem åren. Under 2018 har styrelsen ånyo gått igenom underhållsbehovet och därefter reviderat åtgärder och kostnader för dessa.

Styrelsen anser att kostnaderna för de kommande fem årens planerade underhåll hamnar på cirka 1 300 tkr.

Väsentliga händelser 2019
Ny Energideklaration ska vara klar under våren 2019. Arbetet kommer att utföras av Anticimex så snart OVK:n är godkänd, preliminärt den 4 april.

Pga brand i hissmotorn krävs ett utbyte av hissanläggningen. Arbetet med att finna en lösning har inletts och en ny hiss kan vara i drift under maj månad. Kostnaden för hissbytet har inte funnits med för 2019 i tidigare underhållsplan utan planerades för 2020.

Avsättning till Yttre Fonden
Enligt stadgarna ska föreningen avsätta mellan 0,1 % - 0,3 % av taxeringsvärdet varje år.

Taxeringsvärde
Fastighetens taxeringsvärde är 61 429 000 SEK.

Medlemsinformation
Under året har inga överlåtelser skett. Antalet medlemmar vid årets utgång var 43 stycken.

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2018	*2017*	*2016*	*2015*	*2014*
Nettoomsättning	862 169	862 664	806 044	866 256	863 410
Resultat efter finansiella poster	38 568	135 647	-2 949 455	-63 750	118 005
Soliditet, %	52	52	51	77	77
Yttre fond	220 673	85 026	475 026		
Bokfört värde för byggnad och mark	9 320 860	9 340 293	9 359 728		
Taxeringsvärde (tkr)	61 429	61 429	61 429		
Nettoomsättning/bostadsrättsyta	382	382	357		
Årsavgift/bostadsrättsyta	299	300	300	300	300
Driftskostnader/bostadsrättsyta	244	229	236		
Reparationer/bostadsrättsyta	52	24	97		
Lån/bostadsrättsyta	2 009	2 009	2 009	901	901
Ränta/bostadsrättsyta	20	21	16	10	22
Kassa och bank/bostadsrättsyta	385	403	391		
Värme/total uthyrningsbar yta	145	139	144	131	139
El/total uthyrningsbar yta	25	22	23	20	20
Genomsnittlig skuldränta %	1,01	1,06	1,13		
Belåningsgrad %	48,7	48,6	48,4		

Eget kapital

	Insatser	*Upp, avgift*	*Yttre rep.fond*	*Balkong-fond*	*Bal. resultat*	*Årets resultat*
Belopp vid årets början	7 077 993	620 766	85 026	55 175	-2 558 203	135 647
Disposition enl årsstämmobeslut						
Dispos. av föregående års resultat					135 647	-135 647
Avsättning yttre fond			135 647		-135 647	
Avsättning balkongfond				8 916		
Årets resultat						38 568
Belopp vid årets slut	**7 077 993**	**620 766**	**220 673**	**64 091**	**-2 558 203**	**38 568**

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-2 558 203
Årets resultat	38 568
Totalt	**-2 519 635**

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	-61 429
I ny räkning balaseras	-2 581 064

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	*2*	862 169	862 664
Övriga rörelseintäkter		24 576	16 650
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		886 745	879 314
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	*3*	-772 148	-668 538
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	*5,6*	-31 702	-28 691
Summa rörelsekostnader		-803 850	-697 229
Rörelseresultat		82 895	182 085
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 697	1 519
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 025	-47 957
Summa finansiella poster		-44 328	-46 438
Resultat efter finansiella poster		38 567	135 647
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		38 567	135 647
Skatter			
Årets resultat	*4*	38 568	135 647

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	9 320 860	9 340 293
Inventarier, verktyg och installationer	*6*	87 772	55 541
Summa materiella anläggningstillgångar		9 408 632	9 395 834
Summa anläggningstillgångar		9 408 632	9 395 834
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		138 132	18 893
Övriga fordringar		49 797	48 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 276	1 375
Summa kortfristiga fordringar		194 205	69 265
Kassa och bank			
Kassa och bank		869 227	910 202
Summa kassa och bank		869 227	910 202
Summa omsättningstillgångar		1 063 432	979 467
SUMMA TILLGÅNGAR		10 472 064	10 375 301

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 698 759	7 698 759
Yttre underhållsfond		284 764	140 201
Summa bundet eget kapital		7 983 523	7 838 960
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 558 203	-2 558 203
Årets resultat		38 568	135 647
Summa fritt eget kapital		-2 519 635	-2 422 556
Summa eget kapital		5 463 888	5 416 404
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*7*	4 535 469	4 535 469
Summa långfristiga skulder		4 535 469	4 535 469
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		90 182	50 615
Skatteskulder		48 514	43 740
Övriga skulder		48 750	50 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		285 262	279 067
Summa kortfristiga skulder		472 708	423 428
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 472 065	10 375 301

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Definition av nyckeltal

Soliditet
Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	*År*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	400
-Inventarier, verktyg och installationer	5-20

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	674 969	676 664
Hyresintäkter, lokaler	48 000	48 000
Hyresintäkter, garage	139 200	138 000
	862 169	**862 664**

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Uppvärmning	330 703	316 564
El	56 366	49 703
Vatten och avlopp	42 793	40 760
Hiss	4 516	3 554
Sophämtning	33 744	31 544
Städning	32 100	32 100
Kabel-TV och Bredband	5 297	5 204
Fastighetsförsäkring	37 426	34 335
Förbrukningsmaterial, fastighet	2 600	4 429
Förbrukningsinventarier, fastighet	4 413	
	549 958	**518 193**

Reparationer och underhåll

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Gård	748	650
Vatten och avlopp		1 548
Värme		47 784
Tvättstugan	2 845	
Elanläggning	3 763	
Ventilation	17 298	3 294
Hissar	9 926	1 225
Huskropp	28 816	
Självrisk vid skada	53 700	
	117 096	**54 501**

Administrativa kostnader

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Kontorsmaterial	349	1 966
Övriga egna administrationskostnader		2 460
Kameral förvaltning	33 862	12 672
Bankkostnader	1 532	1 522
Föreningsavgifter	4 750	4 750
Konsultarvoden	1 688	9 990
Facklitteratur		1 007
Lokalhyra	1 000	
Övriga kostnader	17 513	17 737
	60 694	**52 104**

Fastighetsskatt

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Fastighetsskatt	44 400	43 740
	44 400	**43 740**

Not 4 Resultat efter fondering

Årets resultat	38 568	135 647
Avsättning till yttre underhållsfond	-61 429	-135 647
Resultat efter fondering	**-22 861**	**-**

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	*2017-12-31*
Byggnad		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 095 993	9 095 993
	9 095 993	9 095 993
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 624 792	-2 605 357
-Årets avskrivning enligt plan	-19 433	-19 435
	-2 644 225	-2 624 792
Mark	2 869 092	2 869 092
Redovisat värde vid årets slut	**9 320 860**	**9 340 293**

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	185 125	365 419
-Nyanskaffningar	44 500	
-Avyttringar och utrangeringar		-180 294
	229 625	185 125
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-129 584	-300 622
-Avyttringar och utrangeringar	-	180 294
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-12 269	-9 256
	-141 853	-129 584
Redovisat värde vid årets slut	**87 772**	**55 541**

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Lån Stadhypotek 97800, ränta 1,0%, ffd 190516	1 000 000	1 000 000
Lån Stadhypotek 101366, ränta 1,0%, ffd 190603	614 069	614 069
Lån Stadhypotek 101368, ränta 1,0%, ffd 190603	1 006 400	1 006 400
Lån Stadhypotek 101369, ränta 1,0%, ffd 190603	415 000	415 000
Lån Stadhypotek 104879, ränta 1,0%, ffd 190612	1 000 000	1 000 000
Lån Stadhypotek 127935, ränta 1,0%, ffd 191004	500 000	500 000
	4 535 469	**4 535 469**

Not 8 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	4 540 000	4 540 000
Summa ställda säkerheter	**4 540 000**	**4 540 000**

Underskrifter

Stockholm

Henrika Skott
Ordförande

Carl von Sivers
Ledamot

Bengt Ödeen
Ledamot

Katinka Tornberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Birger Brodahl
Intern revisor