

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Hornblåsaren 5

Org.nr 716419-7167

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar och noter	11-16
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Hornblåsaren 5, 716419-7167 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## **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
Susanne Roglar Medlemsfrågor.	Ledamot fr o m 2016-05-24	1 år
Karl Tobieson Sekreterare.	Ledamot fr o m 2015-05-19	1 år
Arne Åkerson Lokaler.	Ledamot fr o m 2009-05-11	1 år

#### **Auktoriserad revisor**

BDO Mälardalen AB med Ingela Andersson  
som huvudansvarig revisor

#### **Föreningens medlemsrevisor**

Lars Haglund.

Under året har 10 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 båda lokalerna varit uthyrda och alla garageplatser förutom en plats, som behövs för vindsbyggnationen.

### **Information och kommunikation**

Styrelsens kontakt med medlemmarna har upprätthållits med hjälp av ett medlemsblad, som kommit ut 7 gånger under 2019. Det har distribuerats via e-post eller i brevlåda.

### **Överlåtelse m.m.**

Under verksamhetsåret har en lägenhetsöverlåtelse ägt rum, Lgh 10, 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. Vid andrahandsuthyrning utgår administrativ avgift om högst 10 % av prisbasbelopp.

Lagstadgat lägenhetsregister med uppdatering av överlåtelse och pantsättning samt lagstadgat medlemsregister förs löpande genom förvaltarens försorg. Medlemsantalet var 61 under 2019 (61 under 2018).

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut**

Fönsterrenovering och balkongdörrar som påbörjades 2018 blev till största delen klart 2019, kvar återstår endast 2st våningar.

Projektering för att säkra avvattning av tak, dränering av balkonger och renovering av balustrader beräknas påbörjas efter byggnation av vinden. Viss vattensäkring av tornet har gjorts i samband med start av vindsbyggnation.

### **Vindsförsäljning**

Föreningen har under 2019 tecknat entreprenadavtal med Centrumbyggen Jan Jansson AB för utbyggnad av råvinden på Linnégatan 104. Entreprenaden delas in i två olika etapper. I Etapp 1 ingår tak, fönster, hiss, rumsdistribution och nedmontering av byggnadsställningar. I Etapp 2 ingår invändigt färdigställande av boyta i vindslägenhet och nedmontering av bygghiss.

Efter projektstart har styrelsen tecknat tilläggsavtal med Centrumbyggen Jan Jansson AB omfattande ombyggnation av två hissar som möjliggör tillgång till hiss från vindsplan och källarplan. Utöver entreprenadavtal har föreningen under 2019 tecknat avtal med flera leverantörer som hjälper styrelsen med projektledning, utformning av konstruktions- och inredningsritningar, brandskydd, VVS m.m. Vindslägenheten byggs i föreningens egen regi. Två av styrelsens ledamöter arvoderas med 500 kr per timme för att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen och säkerställa att vindprojektet håller högsta möjliga byggnadskvalitet.

Vindprojektet löper enligt tidplan. Etapp 1 beräknas vara klar i slutet av maj eller alternativt mitten på juni 2020. Styrelsen har enligt entreprenadavtalet möjlighet att påverka byggstart för Etapp 2 utifrån hur marknaden utvecklas och vilket intresse som marknaden visar för vindslägenheten. Styrelsens preliminära tidplan för Etapp 2 är att denna ska slutföras under vintern/våren 2021.

Finansieringen under projekttiden sker genom fastighetslån hos SEB.

### **Förvaltning**

Förvaltare av föreningen har under året varit Nytorget Fastigheter AB som utför ekonomisk, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Uppdraget påbörjades 2019-01-01.

### **Årsavgifter**

Årsavgifter har varit oförändrade under 2019.

### **Inkomstskatt**

Föreningen är ett privatbostadsföretag och erlägger inte någon inkomstskatt.

### **Fastighetsskatt**

Föreningen erlägger fastighetsavgift för bostäder med 1 377 kr per bostadslägenhet. Föreningen erlägger fastighetsskatt för lokaler för beräknat med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

### **Likviditet och skulder till kreditinstitut**

Kassa och bank vid ingången av 2019 var 2 608 105 kr. Kassa och bank vid utgången av 2019 var 3 948 716 kr. Under året har två lån förfallit med rörlig ränta, dessa har förlängts till rörlig ränta. Fyra rörliga lån har bundits på två år. Ytterligare ett rörligt lån har tagits upp för att finansiera vinden. Cirka 42% av lånen är rörliga föregående år 85%.

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

### **Föreningens ekonomiska ställning**

Föreningen redovisar för räkenskapsår 2019 en vinst om 393 087 kr, jämfört med en vinst om 40 082 kr för räkenskapsåret 2018.

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.

### **Föreningens planerade underhåll och kommande investeringar**

Under det kommande året kommer batteriladdare att installeras i garaget, det planerade vindsbyggnationen att fortsätta och vanligt underhåll. Balkonger, balustrader, tätskikt, takavvattning samt renovering av fasad planeras att ske efter att vindsbyggnation är klar.

Planen för 2020-2024 nedan ska främst ses som en indikation av framtida behov. Styrelsen arbetar med en rullande underhållsplan för fastigheten.

<b>Underhålls- och investeringsplan 2020</b>						
<b>Underhåll</b>	2020	2021	2022	2023	2024	Summa
Tätskikt innergård, samt renovering			1 000 000			1 000 000
Torn, kungsbalkonger, terrasser		6 000 000				6 000 000
Ny fasad utsidan, insidan, balkonger		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
<b>S:a underhåll</b>	100 000	18 100 000	1 100 000	100 000	100 000	19 500 000
<b>Investering</b>						
Batteriladdare garage efter bidrag	125 000					125 000
Vinden L104 Steg 1 & Steg 2	23 000 000					23 000 000
<b>S.a investeringar</b>	23 125 000	0	0	0	0	23 125 000
<b>S:a investeringar &amp; underhåll</b>	23 225 000	18 100 000	1 100 000	100 000	100 000	42 625 000

<b>Flerårsjämförelse</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning, tkr	3 191	3 288	3 214	3 070	3 112
Resultat efter finansiella poster, tkr	393	40	-80	-1 628	628
Soliditet*	81%	86%	86%	86%	87%
Årsavgifter i snitt/kvm bostadsrätt	469	469	469	469	469
Lån i snitt/kvm bostadsrätt	3 963	3 047	3 047	2 864	2 899
Elkostnad i snitt/kvm bostadsrätt	63	52	52	47	38
Värmekostnad i snitt/kvm bostadsrätt	37	27	34	20	15

\* soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

<b>Eget kapital</b>	<b>Insatser</b>	<b>Yttre Balanserat</b>		<b>Årets resultat</b>
		<b>fond</b>	<b>resultat</b>	
Belopp vid årets ingång	102 851 680	1 361 062	2 146 952	40 082
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:				
Avsättning till yttre fond		134 045	-134 045	
Resultatdisposition			40 082	-40 082
Årets resultat				393 087
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>102 851 680</b>	<b>1 495 107</b>	<b>2 052 989</b>	<b>393 087</b>

### Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	2 052 989
årets resultat	393 087
	<b>2 446 076</b>

disponeras enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	184 109
i anspråkstagande av yttre fond	-683 845
i ny räkning överföres	2 945 812
	<b>2 446 076</b>

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

## RESULTATRÄKNINGAR

	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	<u>3 190 744</u>	<u>3 288 279</u>
		3 190 744	3 288 279
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 149 501	-951 418
Reparation och underhåll	4	-944 393	-1 661 276
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	5	-229 214	-253 271
Styrelsekostnader	6	-183 546	-98 877
Avskrivningar	7,8	<u>-825 866</u>	<u>-859 229</u>
		-3 332 520	-3 824 071
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-141 776</b>	<b>-535 792</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		657 305	657 305
Räntekostnader		<u>-122 442</u>	<u>-81 431</u>
Summa resultat från finansiella poster		534 863	575 874
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>393 087</b>	<b>40 082</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>393 087</b>	<b>40 082</b>

## BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	97 133 243	97 442 789
Standardförbättringar	8	22 137 838	22 654 159
Pågående arbeten	9	7 746 143	1 290 651
		<u>127 017 224</u>	<u>121 387 599</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		127 017 224	121 387 599
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		1 441	0
Övriga fordringar		2 206	14 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	90 384	87 829
		<u>94 031</u>	<u>101 912</u>
Kassa och bank		3 948 716	2 608 105
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 042 747	2 710 017
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>131 059 971</b>	<b>124 097 616</b>



## BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		102 851 680	102 851 680
Fond för yttre underhåll		1 495 107	1 361 062
		<u>104 346 787</u>	<u>104 212 742</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 052 989	2 146 952
Årets resultat		393 087	40 082
		<u>2 446 076</u>	<u>2 187 034</u>
<b>Summa eget kapital</b>		106 792 863	106 399 776
<b>Långfristiga skulder</b>			
	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		21 636 650	16 636 650
Mottagna depositioner		85 800	85 800
		<u>21 722 450</u>	<u>16 722 450</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 956 160	689 776
Skatteskulder		6 356	5 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>582 142</u>	<u>280 457</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		2 544 658	975 390
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>131 059 971</b>	<b>124 097 616</b>

<b>Kassaflöde 1 januari-31 december</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
Kassa vid årets början	2 608 105	1 886 828
<i>Pengar in:</i>		
Rörelsens intäkter	3 190 744	3 288 279
Finansiella intäkter	657 305	657 305
Minskning kortfristiga fordringar	7 881	20 530
Ökning kortfristiga skulder	1 569 268	18 303
Ökning långfristiga skulder	5 000 000	0
	<u>10 425 198</u>	<u>3 984 417</u>
<i>Pengar ut:</i>		
Rörelsens kostnader exl avskrivningar	-2 506 653	-2 964 842
Finansiella kostnader	-122 442	-81 431
Ökning pågående projekt	-6 455 492	-216 867
Ökning av kortfristiga fordringar	0	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	0
Minskning av långfristiga skulder	0	0
	<u>-9 084 587</u>	<u>-3 263 140</u>
Kassa vid årets slut	3 948 716	2 608 105
Årets förändring av kassan	1 340 611	721 277

## Noter

### Not 1 Redovinningsprinciper

Belopp i Kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m.m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till 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, utangeras eventuell 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 reparationer 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
Hysesgästpassad lokal	10
<i>Övriga anläggningstillgångar</i>	
Passerkontrollsystem	15
Ventilationsprojekt	18
Markarbete innergård inkl dränering	50

#### **Styrelse**

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått, se not 6.

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter, bostäder	2 569 398	2 562 660
Hysesintäkter, lokaler	370 689	377 004
Hysesintäkter, garage	248 563	268 308
Pant- och överlåtelseavgifter	1 395	0
Ersättning från boende, vattenskada	0	51 357
Övrig intäkt	699	13 650
Försäkringsersättning	0	15 300
	<u>3 190 744</u>	<u>3 288 279</u>

<b>Not 3 Driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Vatten	61 858	68 296
Värme	204 319	150 088
El	343 343	295 609
Sophantering	48 645	44 812
Snöröjning	12 765	14 740
Kabel-TV och internet	93 250	88 229
Städning och entrémattor	97 070	79 064
Fastighetsförsäkring	64 063	63 828
Fastighetsförvaltning	156 257	146 752
Bevakningskostnader	25 572	0
Övriga avtal	42 359	0
	<u>1 149 501</u>	<u>951 418</u>
<b>Not 4 Reparationer och underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fönster, portar, balkonger	683 845	1 336 425
Fastighet	148 519	249 614
Hiss	24 702	0
Gård/utemiljö	87 327	75 237
	<u>944 393</u>	<u>1 661 276</u>
<b>Not 5 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Revisionsarvode	58 033	55 710
Fastighetsskatt	87 588	85 226
Administrativa kostnader	38 822	27 496
Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier mm	0	19 458
Jurist- och konsultarvoden	7 124	57 750
Pant- och överlåtelseavgifter	930	0
Trivselkostnader	7 364	0
Bankkostnader	7 806	3 955
Övriga förvaltningskostnader	12 819	3 676
Medlemsavgifter	5 310	0
Tillsynsavgifter	2 360	0
Övriga kostnader	1 058	0
	<u>229 214</u>	<u>253 271</u>
<b>Not 6 Styrelsekostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Arvoden till styrelsen	136 500	69 944
Sociala avgifter	37 455	19 657
Övriga styrelsekostnader	9 591	9 276
	<u>183 546</u>	<u>98 877</u>

<b>Not 7 Byggnad och mark</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	53 410 745	53 410 745
Ingående anskaffningsvärde mark	49 105 080	49 105 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>102 515 825</u>	<u>102 515 825</u>
Ingående avskrivningar	-5 073 036	-4 730 127
Årets avskrivningar	-309 546	-342 909
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 382 582</u>	<u>-5 073 036</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>97 133 243</b>	<b>97 442 789</b>
Redovisat värde byggnader	48 028 163	48 337 709
Redovisat värde mark	49 105 080	49 105 080
	<u>97 133 243</u>	<u>97 442 789</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	184 109 000	134 045 000
varav byggnad	64 109 000	54 045 000
<b>Not 8 Fastighetsförbättringar och ombyggnad</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Bergvärme-borrhål</i>		
Ingående anskaffningsvärde	2 397 751	2 397 751
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 397 751</u>	<u>2 397 751</u>
Ingående avskrivningar	-335 685	-287 730
Årets avskrivningar	-47 955	-47 955
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-383 640</u>	<u>-335 685</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 014 111</b>	<b>2 062 066</b>
<i>Bergvärme-övrigt och markarbete innergård dränering</i>		
Ingående anskaffningsvärde	2 109 796	2 109 796
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 109 796</u>	<u>2 109 796</u>
Ingående avskrivningar	-497 988	-421 325
Årets avskrivningar	-76 663	-76 663
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-574 651</u>	<u>-497 988</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 535 145</b>	<b>1 611 808</b>
<i>Trädgård</i>		
Ingående anskaffningsvärde	197 025	197 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>197 025</u>	<u>197 025</u>
Ingående avskrivningar	-137 918	-118 215
Årets avskrivningar	-19 703	-19 703
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-157 621</u>	<u>-137 918</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 404</b>	<b>59 107</b>

*Stambyte*

Ingående anskaffningsvärde	22 167 623	22 167 623
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 167 623	22 167 623

Ingående avskrivningar	-4 181 698	-3 865 121
Årets avskrivningar	-316 577	-316 577
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 498 275	-4 181 698
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 669 348</b>	<b>17 985 925</b>

*Hissrenovering*

Ingående anskaffningsvärde	735 000	735 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	735 000	735 000

Ingående avskrivningar	-226 186	-207 811
Årets avskrivningar	-18 375	-18 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-244 561	-226 186
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>490 439</b>	<b>508 814</b>

*Ombyggnad kontor och hyresgäst Anpassning lokal*

Ingående anskaffningsvärde	381 010	381 010
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	381 010	381 010

Ingående avskrivningar	-292 014	-280 890
Årets avskrivningar	-11 124	-11 124
Utgående ackumulerade avskrivningar	-303 138	-292 014
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>77 872</b>	<b>88 996</b>

*Passerkontrollsystem*

Ingående anskaffningsvärde	127 500	127 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 500	127 500

Ingående avskrivningar	-34 000	-25 500
Årets avskrivningar	-8 500	-8 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 500	-34 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>85 000</b>	<b>93 500</b>

*Ventilationsprojekt*

Ingående anskaffningsvärde	313 638	313 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	313 638	313 638

Ingående avskrivningar	-69 697	-52 273
Årets avskrivningar	-17 424	-17 424
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 121	-69 697
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>226 517</b>	<b>243 941</b>

<b>Summa Fastighetsförbättringar och ombyggnad</b>	<b>22 137 838</b>	<b>22 654 159</b>
--	-------------------	-------------------

<b>Not 9 Pågående arbeten</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
-------------------------------	-------------	-------------

Vindsprojektet	7 185 360	902 366
Terasser	560 783	388 285
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 746 143	1 290 651

<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>			<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsförsäkring		48 576	47 871
	Övrigt		41 808	39 958
			<u>90 384</u>	<u>87 829</u>
<b>Not 11 Långfristiga skulder</b>			<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Räntesats	Villkorsändring		
SEB	0,93	2021-09-28	2 500 000	2 500 000
SEB	0,72	2021-03-28	3 100 000	3 100 000
SEB	0,79	2021-12-28	1 000 000	1 000 000
SEB	0,79	2021-12-28	2 690 000	2 690 000
SEB	0,79	2021-12-28	3 500 000	3 500 000
SEB	0,79	2021-12-28	2 846 650	2 846 650
SEB	0,69	2021-03-28	1 000 000	1 000 000
SEB	0,54	2021-12-28	5 000 000	0
			<u>21 636 650</u>	<u>16 636 650</u>
<b>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Upplupna räntekostnader		3 578	1 395
	Förskottsbetalda avgifter och hyror		151 059	170 027
	Revisionsarvode		30 000	30 000
	Projektkostnader, vind		295 097	0
	Övriga kostnader		102 408	79 035
			<u>582 142</u>	<u>280 457</u>
<b>Not 13 Ställda säkerheter</b>			<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>				
	Fastighetsinteckningar		26 950 000	16 950 000
			<u>26 950 000</u>	<u>16 950 000</u>

## Underskrifter

Stockholm den / 2020

Hans De Geer  
Ordförande

Peter Hamilton

Karl Tobieson

Susanne Roglar

Arne Åkerson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-

Ingela Andersson  
Auktoriserad revisor

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 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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. Risken 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 lagen om ekonomiska föreningar 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 2019 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.

#### Anmärkning

Som framgår av förvaltningsberättelsen har styrelsen under året anlitat entreprenörer och externa konsulter för vindsbyggnationsprojektet på Linnégatan 104.

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi anmärka på att avtalen med dessa externa konsulter och entreprenörer har undertecknats av behöriga firmatecknare från föreningen utan att det av erhållna styrelseprotokoll framgår att en dokumenterad upphandling av dessa tjänster hade genomförts eller att styrelsen fattat ett dokumenterat beslut att anlita dessa entreprenörer och konsulter.

SOLLENTUNA den        juni 2020

Ingela Andersson  
Auktoriserad revisor  
BDO Mälardalen AB

STOCKHOLM den        juni 2020

Lars Haglund  
Av stämman vald revisor

## Verification

Transaction ID	BJruKwI2L-ryLdFDU2I
Document	Brf Hornblåsaren 5 ÅR 2019 med revisionsberättelse.pdf
Pages	19
Sent by	Ingela Andersson

## Signing parties

<b>Peter Hamilton</b>	peterhamilton001@hotmail.com	Method: BankID SE	Action: Sign
<b>Arne Åkerson</b>	arne.akerson@gmail.com	Method: BankID SE	Action: Sign
<b>Hans de Geer</b>	hans@degeer.se	Method: BankID SE	Action: Sign
<b>Susanne Roglar</b>	Susanne.Roglar@si.se	Method: BankID SE	Action: Sign
<b>Karl Tobieson</b>	karl.tobieson@gmail.com	Method: BankID SE	Action: Sign
<b>Lars Haglund</b>	larshag@gmail.com	Method: BankID SE	Action: Sign
<b>Ingela Andersson</b>	ingela.andersson@bdo.se	Method: BankID SE	Action: Sign

## Activity log

### E-mail invitation sent to peterhamilton001@hotmail.com

2020-06-04 14:38:28 CEST,

### E-mail invitation sent to arne.akerson@gmail.com

2020-06-04 14:38:29 CEST,

### E-mail invitation sent to karl.tobieson@gmail.com

2020-06-04 14:38:28 CEST,

### E-mail invitation sent to larshag@gmail.com

2020-06-04 14:38:28 CEST,

### E-mail invitation sent to hans@degeer.se

2020-06-04 14:38:29 CEST,

### E-mail invitation sent to ingela.andersson@bdo.se

2020-06-04 14:38:29 CEST,

### E-mail invitation sent to Susanne.Roglar@si.se

2020-06-04 14:38:28 CEST,

### Clicked invitation link Susanne Roglar

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/74.0.3729.157 Safari/537.36,2020-06-04 14:39:01 CEST,IP address: 5.243.40.97

### Document viewed by Susanne Roglar

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/74.0.3729.157 Safari/537.36,2020-06-04 14:39:02 CEST,IP address: 5.243.40.97



---

**Document signed by Maud Susanne Roglar**

Birth date: 1957/12/21,2020-06-04 14:39:55 CEST,

---

**Clicked invitation link Karl Tobieson**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/81.0.4044.138 Safari/537.36,2020-06-04 14:44:57 CEST,IP address: 80.216.209.253

---

**Document viewed by Karl Tobieson**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/81.0.4044.138 Safari/537.36,2020-06-04 14:44:58 CEST,IP address: 80.216.209.253

---

**Document signed by KARL TOBIESON**

Birth date: 1974/05/27,2020-06-04 14:45:28 CEST,

---

**Clicked invitation link Hans de Geer**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13\_4\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-06-04 15:24:11 CEST,IP address: 78.77.192.196

---

**Document viewed by Hans de Geer**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13\_4\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-06-04 15:24:12 CEST,IP address: 78.77.192.196

---

**Document signed by HANS LOUIS GERARD DE GEER**

Birth date: 1963/01/26,2020-06-04 15:25:23 CEST,

---

**Clicked invitation link Arne Åkerson**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/83.0.4103.61 Safari/537.36,2020-06-04 15:26:49 CEST,IP address: 78.78.216.224

---

**Document viewed by Arne Åkerson**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/83.0.4103.61 Safari/537.36,2020-06-04 15:26:50 CEST,IP address: 78.78.216.224

---

**Document signed by ARNE ÅKERSON**

Birth date: 1940/08/23,2020-06-04 15:31:41 CEST,

---

**Clicked invitation link Peter Hamilton**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13\_4\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-06-04 15:43:44 CEST,IP address: 78.77.195.28

---

**Document viewed by Peter Hamilton**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13\_4\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-06-04 15:43:45 CEST,IP address: 78.77.195.28

---

**Document signed by PETER HAMILTON**

Birth date: 1963/10/06,2020-06-04 16:50:07 CEST,

---

**Clicked invitation link Ingela Andersson**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2020-06-04 17:45:31 CEST,IP address: 94.255.130.190

---

**Document viewed by Ingela Andersson**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2020-06-04 17:45:32 CEST,IP address: 94.255.130.190

---

**Document signed by INGELA ANDERSSON**

Birth date: 1972/05/07,2020-06-04 17:47:13 CEST,

---

**Clicked invitation link Lars Haglund**

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_15\_4) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1.1 Safari/605.1.15,2020-06-04 18:28:51 CEST,IP address: 80.216.207.40

---



---

**Document viewed by Lars Haglund**

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_15\_4) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1.1 Safari/605.1.15,2020-06-04 18:28:52 CEST,IP address: 80.216.207.40

---

**Document signed by Lars Erik Haglund**

Birth date: 1948/06/06,2020-06-04 18:30:31 CEST,

---

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

