



ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Hornblåsaren 5

Org.nr 716419-7167

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hornblåsaren 5, 716419-7167 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 15 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 med viss hyreskompensation för bullerstörningar i samband med vindsbyggnation. Alla garageplatser förutom en plats, som behövs för vindsbyggnationen har varit uthyrda.

Byggnaden är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. Föreningens försäkring innehåller inte bostadsrättstillägg.

Information och kommunikation

Styrelsens kontakt med medlemmarna har upprätthållits med hjälp av ett medlemsblad, som kommit ut 6 gånger under 2020. Det har distribuerats via e-post.

Överlåtelser m.m.

Under verksamhetsåret har 5 lägenhetsöverlåtelse ägt rum, Lgh 6 på Linnégatan 104 och Lgh 3, 29, 30 samt 24 på Strandvägen 67. Vid lägenhetsöverlåtelser utgår en överlåtelseavgift om 2,5 % av prisbasbelopp enligt norm och avgiften debiteras köparen. Vid pantsättning utgår pantsättningsavgift om 1 % av prisbasbelopp enligt norm och avgiften debiteras pantsättaren. Vid andrahandsuthyrning utgår administrativ avgift om högst 10 % av prisbasbelopp.

Lagstadgat lägenhetsregister med uppdatering av överlåtelser och pantsättning samt lagstadgat medlemsregister förs löpande genom förvaltarens försorg. Medlemsantalet var 63 i slutet av 2020 (61 i slutet av 2019).

Vindsprojektet och väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret slut

Föreningen tecknade 2019 entreprenadavtal med Centrumbyggen Jan Jansson AB för utbyggnad av råvinden på Linnégatan 104. Entreprenaden har delats 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 tecknade styrelsen tilläggsavtal med Centrumbyggen Jan Jansson AB omfattande ombyggnation av två hissar som möjliggör tillgång till hiss från vindsplan och källarplan. Utöver entreprenadavtal har föreningen 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 vindsprojektet håller högsta möjliga byggnadskvalitet.

Etapp 1 var klart i september 2020 då byggnadsställningarna togs ner i etapper för att behålla bygghissen. Vissa efterarbeten har även utförts. Styrelsen har enligt entreprenadavtalet möjlighet att påverka byggstart för Etapp 2 utifrån hur marknaden utvecklas och vilket intresse som marknaden visar för vindslägenheten. Efter grundlig genomgång och förhandling med bostadsmäklare skrev styrelsen kontrakt med Per Jansson Fastighetsförmedling AB som under hösten påbörjat försäljning. Slutförandet av Etapp 2 beräknas ske under året 2021.

Finansieringen av vindsbyggnadsprojektet har skett hos föreningens bank SEB.

Upplåtelseavtal för vindslägenhet tecknades i februari 2021 och under förutsättning att allt går enligt plan sker inflyttning i december 2021.

Medlemmarna fattade på ordinarie föreningsstämma 2020-06-24 beslut om att upplåta en mindre del av trapphus till medlem och att frånga kölista till parkeringsplatser för att möjliggöra att en parkeringsplats kan hyras ut till förvärvare av vindslägenhet.

Projektering för att säkra avvattning av tak, dränering av balkonger och renovering av balustrader, fasader mm beräknas påbörjas i anslutning till Etapp 2 av vindsbyggnationen.

Förvaltning

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

Årsavgifter

Årsavgifter har varit oförändrade under 2020.

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag och erlägger inte någon inkomstskatt.

Fastighetsskatt

Föreningen erlägger fastighetsavgift för bostäder med 1 429 kr per bostadslägenhet.

Föreningen erlägger fastighetsskatt för lokaler beräknat med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Likviditet och skulder till kreditinstitut

Kassa och bank vid ingången av 2020 uppgick till 3 948 716 kr och vid utgången 1 692 357 kr. Fyra nya lån har tagits upp för att finansiera vinden varav två lån till rörlig ränta och två lån har bundits på två år respektive fem år. Cirka 42% av lånen är rörliga vilket är samma som föregående år.

Föreningens fastighet innehar en Allframtidsförsäkring tecknad hos Brandkontoret (Serie1) med rätt till utdelning. Utdelningen för verksamhetsåret uppgick till 746 130 kr (657 000) kr.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningen redovisar för räkenskapsår 2020 en vinst om 684 368 kr, jämfört med en vinst om 393 087 kr för räkenskapsåret 2019.

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 den pågående vindsbyggnationen att fortsätta och därtill vanligt underhåll. Balkonger, balustrader, tätskikt, takavvattning samt renovering av fasad planeras att åtgärdas efter eller i samband med slutförandet av vindsbyggnationen.

Planen för 2021-2025 nedan ska främst ses som en indikation av framtida behov. Styrelsen arbetar med en rullande underhållsplan för fastigheten.

Underhållsplan

Underhåll	2021	2022	2023	2024	2025	Summa
Tätskikt innergård, samt renovering	2 000 000					2 000 000
Torn, kungsbalkonger, terrasser	7 000 000					7 000 000
Ny fasad utsidan, insidan, balkonger	7 000 000					7 000 000
Renovering & utbyte balustrader	7 000 000					7 000 000
Löpande underhåll	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	500 000
S:a underhåll	23 100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	23 500 000

Flerårsjämförelse	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 043	3 191	3 288	3 214	3 070
Resultat efter finansiella poster, tkr	684	393	40	-80	-1 628
Soliditet*	73%	81%	86%	86%	86%
Årsavgifter i snitt/kvm bostadsrätt	469	469	469	469	469
Lån i snitt/kvm bostadsrätt	7 076	3 963	3 047	3 047	2 864
Elkostnad i snitt/kvm bostadsrätt	45	63	52	52	47
Värmekostnad i snitt/kvm bostadsrätt	39	37	27	34	20

* soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Förändring av eget kapital	Medlems- Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	102 851 680	1 495 107	2 052 989	393 087
Upplåtelse under året	204 000			
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:				
Avsättning till yttre fond		184 109	-184 109	
Ianspråkstagande av yttre fond		-683 845	683 845	
Resultatdisposition			393 087	-393 087
Årets resultat				684 368
Belopp vid årets utgång	103 055 680	995 371	2 945 812	684 368

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	2 945 812
årets resultat	684 368
	3 630 180

disponeras enligt följande (kronor):

till fond för yttre underhåll avsätts	248 218
i ny räkning överföres	3 381 962
	3 630 180

Till underhållsfonden avsätts årligen motsvarande minimibeloppet enligt föreningens stadgar vilket motsvarar 44 kr/kvm boyta. Då föreningen följer redovisningsregelverket K3 anser styrelsen att underhåll som uppgår till mer än 10 % av nettoomsättningen är investeringar och ska ej fonderas i fond för yttre underhåll. Underhållsfonden uppgår enligt förslag till avsättning ovan till 1 243 589 kr.

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 042 621	3 190 744
		<u>3 042 621</u>	<u>3 190 744</u>
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 054 044	-1 149 501
Reparation och underhåll	4	-520 920	-944 393
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	5	-253 553	-229 214
Styrelsekostnader	6	-159 540	-183 546
Avskrivningar	7,8	-870 406	-825 866
		<u>-2 858 463</u>	<u>-3 332 520</u>
Rörelseresultat		184 158	-141 776
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		746 130	657 305
Räntekostnader		<u>-245 920</u>	<u>-122 442</u>
Summa resultat från finansiella poster		500 210	534 863
Resultat efter finansiella poster		684 368	393 087
Årets resultat		684 368	393 087

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	96 823 697	97 133 243
Fastighetsförbättringar och ombyggnad	8	23 212 946	22 137 838
Pågående arbeten	9	<u>25 625 977</u>	<u>7 746 143</u>
		145 662 620	127 017 224
Summa anläggningstillgångar		145 662 620	127 017 224
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		0	1 441
Övriga fordringar		1 025	2 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>85 808</u>	<u>90 384</u>
		86 833	94 031
Kassa och bank		1 692 358	3 948 716
Summa omsättningstillgångar		1 779 191	4 042 747
SUMMA TILLGÅNGAR		147 441 811	131 059 971

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		103 055 680	102 851 680
Fond för yttre underhåll		995 371	1 495 107
		104 051 051	104 346 787
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 945 812	2 052 989
Årets resultat		684 368	393 087
		3 630 180	2 446 076
Summa eget kapital		107 681 231	106 792 863
Långfristiga skulder			
	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		15 000 000	21 636 650
Mottagna depositioner		85 800	85 800
		15 085 800	21 722 450
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		23 636 650	0
Leverantörsskulder		580 261	1 956 160
Skatteskulder		7 619	6 356
Övriga skulder		15 780	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	434 470	582 142
Summa kortfristiga skulder		24 674 780	2 544 658
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 441 811	131 059 971

Kassaflöde 1 januari-31 december	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Kassa vid årets början	3 948 716	2 608 105
<i>Pengar in:</i>		
Föreningens intäkter	3 042 621	3 190 744
Finansiella intäkter	746 130	657 305
Upplåtelse, del av trapphus	204 000	0
Minskning kortfristiga fordringar	7 198	7 881
Ökning av kortfristiga skulder	0	0
Ökning kortfristiga skulder, övriga	0	1 569 268
Ökning av fastighetslån	17 000 000	5 000 000
	<u>20 999 949</u>	<u>10 425 198</u>
<i>Pengar ut:</i>		
Föreningens kostnader exl avskrivningar	-1 988 054	-2 506 653
Finansiella kostnader	-245 920	-122 442
Ökning anskaffningsvärde fastighetsförbättringar	-1 635 967	0
Ökning pågående projekt	-17 879 834	-6 455 492
Ökning av kortfristiga fordringar	0	0
Minskning av kortfristiga skulder	-1 506 528	0
	<u>-23 256 303</u>	<u>-9 084 587</u>
Kassa vid årets slut	1 692 358	3 948 716
Årets förändring av kassan	-2 256 358	1 340 611

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i Kr om inget annat anges

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

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, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffnings-värde 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 nyttjandeperioder 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
Hissar	40
Trädgård	10
Ombyggnad kontor	10
Hyresgästanpassad lokal	10
Takomläggning	50
<i>Övriga anläggningstillgångar</i>	
Passerkontrollsystem	15
Ventilationsprojekt	18
Laddstolpar	10
Uppgradering elservis	30
Markarbete innergård inkl dränering	50

Styrelse

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som har en slutbetalningsdag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	2 562 660	2 569 398
Hysesintäkter, lokaler	222 762	370 689
Hysesintäkter, garage	248 868	248 563
Pant- och överlåtelseavgifter	7 066	1 395
Övrig intäkt	1 265	699
	<u>3 042 621</u>	<u>3 190 744</u>
Not 3 Driftskostnader	2020	2019
Vatten	64 618	61 858
Värme	210 313	204 319
El	245 383	343 343
Sophantering	51 960	48 645
Snöröjning	0	12 765
Kabel-TV och internet	95 278	93 250
Städning och entrémattor	102 630	97 070
Fastighetsförsäkring	65 347	64 063
Fastighetsförvaltning	166 413	156 257
Bevakningskostnader	0	25 572
Övriga avtal	52 102	42 359
	<u>1 054 044</u>	<u>1 149 501</u>
Not 4 Reparationer och underhåll	2020	2019
Fönster, portar, balkonger	0	683 845
Fastighet	372 758	148 519
Självrisk vid skada	10 400	0
Hiss	41 081	24 702
Gård/utemiljö	96 681	87 327
	<u>520 920</u>	<u>944 393</u>

Not 5 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2020	2019
Revisionsarvode	67 253	58 033
Fastighetsskatt	89 679	87 588
Administrativa kostnader	22 867	38 822
Jurist- och konsultarvoden	37 750	7 124
Pant- och överlåtelseavgifter	5 638	930
Trivselkostnader	3 300	7 364
Bankkostnader	10 920	7 806
Övriga förvaltningskostnader	6 845	12 819
Medlemsavgifter	5 410	5 310
Tillsynsavgifter	2 400	2 360
Övriga kostnader	1 491	1 058
	<u>253 553</u>	<u>229 214</u>
Not 6 Styrelsekostnader	2020	2019
Arvoden styrelsen	139 500	136 500
Sociala avgifter	17 214	37 455
Övriga styrelsekostnader	2 826	9 591
	<u>159 540</u>	<u>183 546</u>
Not 7 Byggnad och mark	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde byggnad	53 410 745	53 410 745
Årets utrangering	-73 535	0
Ingående anskaffningsvärde mark	49 105 080	49 105 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>102 442 290</u>	<u>102 515 825</u>
Ingående avskrivningar	-5 382 582	-5 073 036
Årets utrangering	73 535	0
Årets avskrivningar	-309 546	-309 546
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 618 593</u>	<u>-5 382 582</u>
Utgående redovisat värde	96 823 697	97 133 243
Redovisat värde byggnader	47 718 617	48 028 163
Redovisat värde mark	<u>49 105 080</u>	<u>49 105 080</u>
	<u>96 823 697</u>	<u>97 133 243</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	184 109 000	184 109 000
varav byggnad	64 109 000	64 109 000

Not 8	Fastighetsförbättringar och ombyggnad	2020	2019
	<i>Bergvärme-borrhål</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 397 751	2 397 751
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 397 751	2 397 751
	Ingående avskrivningar	-383 640	-335 685
	Årets avskrivningar	-47 955	-47 955
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-431 595	-383 640
	Utgående redovisat värde	1 966 156	2 014 111
	<i>Bergvärme-övrigt och markarbete innergård dränering</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 109 796	2 109 796
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 109 796	2 109 796
	Ingående avskrivningar	-574 651	-497 988
	Årets avskrivningar	-76 663	-76 663
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-651 314	-574 651
	Utgående redovisat värde	1 458 482	1 535 145
	<i>Trädgård</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	197 025	197 025
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197 025	197 025
	Ingående avskrivningar	-157 621	-137 918
	Årets avskrivningar	-19 703	-19 703
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-177 324	-157 621
	Utgående redovisat värde	19 701	39 404
	<i>Stambyte</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	22 167 623	22 167 623
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 167 623	22 167 623
	Ingående avskrivningar	-4 498 275	-4 181 698
	Årets avskrivningar	-316 577	-316 577
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 814 852	-4 498 275
	Utgående redovisat värde	17 352 771	17 669 348
	<i>Hissrenovering</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	735 000	735 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	735 000	735 000
	Ingående avskrivningar	-244 561	-226 186
	Årets avskrivningar	-18 375	-18 375
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-262 936	-244 561
	Utgående redovisat värde	472 064	490 439

Ombyggnad kontor och hyresgäst Anpassning lokal

Ingående anskaffningsvärde	381 010	381 010
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	381 010	381 010
Ingående avskrivningar	-303 138	-292 014
Årets avskrivningar	-11 124	-11 124
Utgående ackumulerade avskrivningar	-314 262	-303 138
Utgående redovisat värde	66 748	77 872

Passerkontrollsystem

Ingående anskaffningsvärde	127 500	127 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 500	127 500
Ingående avskrivningar	-42 500	-34 000
Årets avskrivningar	-8 500	-8 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 000	-42 500
Utgående redovisat värde	76 500	85 000

Ventilationsprojekt

Ingående anskaffningsvärde	313 638	313 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	313 638	313 638
Ingående avskrivningar	-87 121	-69 697
Årets avskrivningar	-17 424	-17 424
Utgående ackumulerade avskrivningar	-104 545	-87 121
Utgående redovisat värde	209 093	226 517

Laddstolpar samt uppgradering el

Årets anskaffning	262 327	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	262 327	0
Årets avskrivning	-17 066	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 066	0
Utgående redovisat värde	245 261	0

Takomläggning

Årets anskaffning	1 373 640	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 373 640	0
Årets avskrivning	-27 473	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 473	0
Utgående redovisat värde	1 346 167	0

Summa Fastighetsförbättringar och ombyggnad	23 212 946	22 137 838
--	-------------------	-------------------

Not 9 Pågående arbeten	2020	2019
Vindsprojektet	25 065 194	7 185 360
Terasser	560 783	560 783
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 625 977	7 746 143

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	50 315	48 576
Övrigt	35 493	41 808
	85 808	90 384

Not 11 Långfristiga skulder			2020-12-31	2019-12-31
	Räntesats	Slutbetalningsdag		
SEB	0,93	2021-09-28	2 500 000	2 500 000
SEB	0,60	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	0,83	2021-03-28	1 000 000	1 000 000
SEB	0,68	2021-12-28	5 000 000	5 000 000
SEB	0,59	2022-03-28	5 000 000	0
SEB	0,92	2025-05-28	5 000 000	0
SEB	0,80	2022-07-28	5 000 000	0
SEB	0,64	2021-12-28	2 000 000	0
			38 636 650	21 636 650
Kortfristig del av långfristig skuld			-23 636 650	0
			15 000 000	21 636 650

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	3 322	3 578
Förskottsbetalda avgifter och hyror	178 437	151 059
Revisionsarvode	30 000	30 000
Projektkostnader, vind	129 213	295 097
Övriga kostnader	93 498	102 408
	434 470	582 142

Not 13 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar	38 650 000	26 950 000
	38 650 000	26 950 000

Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut

Upplåtelseavtal för vindslägenhet tecknades i februari 2021.

Underskrifter

Stockholm den / 2021

Hans De Geer
Ordförande

Peter Hamilton

Karl Tobieson

Susanne Roglar

Arne Åkerson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-

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 2020.

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 2020 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. 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 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 2020 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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.

STOCKHOLM den / 2021

Ingela Andersson

Auktoriserad revisor

BDO Mälardalen AB

STOCKHOLM den / 2021

Lars Haglund

Av stämman vald revisor

Verification

Transaction ID	SJ8Mk_Utd-Sk_f1OUYd
Document	Brf Hornblåsaren 5 ÅR 2020.pdf
Pages	18
Sent by	Ingela Andersson

Signing parties

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

Activity log

Clicked invitation link Arne Åkerson

Mozilla/5.0 (Linux; Android 9; SM-N950F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.210 Mobile Safari/537.36,2021-05-22 14:25:01 CEST,IP address: 78.78.213.176

Document signed by ARNE ÅKERSON

Birth date: 23/08/1940,2021-05-22 14:32:20 CEST,

Clicked invitation link Lars Haglund

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-05-22 18:34:08 CEST,IP address: 80.216.220.33

Document signed by Lars Erik Haglund

Birth date: 06/06/1948,2021-05-22 18:39:26 CEST,

E-mail invitation sent to hans@degeer.se

2021-05-22 14:07:22 CEST,

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

2021-05-22 14:07:22 CEST,

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

2021-05-22 14:07:22 CEST,

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

2021-05-22 14:07:22 CEST,

E-mail invitation sent to larshag@gmail.com

2021-05-22 14:07:22 CEST,

E-mail invitation sent to peterhamilton001@hotmail.com

2021-05-22 14:07:22 CEST,

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

2021-05-22 14:07:22 CEST,

Swedish BankID authentication by ARNE ÅKERSON

SSN 194008237556

2021-05-22 14:24:20 CEST,

Swedish BankID authentication by ARNE ÅKERSON

SSN 194008237556

2021-05-22 14:28:50 CEST,

Swedish BankID authentication by Lars Erik Haglund

SSN 194806067791

2021-05-22 18:34:06 CEST,

Swedish BankID authentication by Lars Erik Haglund

SSN 194806067791

2021-05-22 18:35:17 CEST,

Swedish BankID authentication by Lars Erik Haglund

SSN 194806067791

2021-05-22 18:37:20 CEST,

Swedish BankID authentication by KARL TOBIESON

SSN 197405276259

2021-05-24 21:40:15 CEST,

Clicked invitation link Karl Tobieson

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; SM-G975F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.210 Mobile Safari/537.36,2021-05-24 21:40:20 CEST,IP address: 80.216.203.213

Document signed by KARL TOBIESON

Birth date: 27/05/1974,2021-05-24 21:40:48 CEST,

Swedish BankID authentication by PETER HAMILTON

SSN 196310063554

2021-05-26 20:48:53 CEST,

Clicked invitation link Peter Hamilton

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.212 Safari/537.36,2021-05-26 20:48:54 CEST,IP address: 80.216.205.6

Document signed by PETER HAMILTON

Birth date: 06/10/1963,2021-05-26 21:34:11 CEST,

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

2021-05-27 10:48:33 CEST,

E-mail invitation sent to hans@degeer.se

2021-05-27 10:48:40 CEST,

Swedish BankID authentication by HANS LOUIS GERARD DE GEER

SSN 196301260177

2021-05-27 11:09:22 CEST,

Clicked invitation link Hans de Geer

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.1 Safari/605.1.15,2021-05-27 11:09:38 CEST,IP address: 78.77.199.31



SJ8Mk_Utd-Sk_f10UYd

Document signed by HANS LOUIS GERARD DE GEER

Birth date: 26/01/1963,2021-05-27 11:22:18 CEST,

Swedish BankID authentication by Maud Susanne Roglar

SSN 195712212520

2021-05-28 11:45:12 CEST,

Clicked invitation link Susanne Roglar

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.212 Safari/537.36

Edg/90.0.818.62,2021-05-28 11:45:13 CEST,IP address: 94.255.130.199

Document signed by Maud Susanne Roglar

Birth date: 21/12/1957,2021-05-28 11:46:14 CEST,

Swedish BankID authentication by INGELA ANDERSSON

SSN 197205070241

2021-05-28 11:47:45 CEST,

Clicked invitation link Ingela Andersson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.212 Safari/537.36

Edg/90.0.818.62,2021-05-28 11:47:46 CEST,IP address: 94.255.130.199

Document signed by INGELA ANDERSSON

Birth date: 07/05/1972,2021-05-28 11:48:18 CEST,

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

