

Årsredovisning för
Brf Hornblåsaren 5
716419-7167

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hornblåsaren 5, 716419-7167 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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

Jan Agesand	Ordförande. Ledamot fr o m 2011-05-17	1 år
Erik Sundblad	Teknisk förvaltning. Ledamot fr o m 2012-04-12	1 år
Peter Hamilton	Ekonomiska frågor. Ledamot fr o m 2013-05-07	1 år
Karl Tobieson	Sekreterare. Ledamot fr o m 2015-05-19	1 år
Susanne Roglar	Medlemsfrågor. Ledamot fr o m 2016-05-24	1 år
Hans De Geer	Fastighetsskötsel. Ledamot fr o m 2014-05-21	1 år
Arne Åkerson	Lokaler. Ledamot fr o m 2009-05-11	1 år

<i>Auktoriserad revisor</i>	<i>Föreningens medlemsrevisor</i>
Ingela Andersson	Lars Haglund
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB	

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 Johnsson.

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 för två lokaler.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Under året har alla garageplatser och båda lokalerna varav Linnégatan 104 sedan augusti varit uthyrda.

Information och kommunikation

Styrelsens kontakt med medlemmarna har upprätthållits med hjälp av ett medlemsblad, som kommit ut åtta gånger under 2016. Det har distribuerats via e-mail eller i brevlåda.

Överlåtelser

Under verksamhetsåret har två lägenhetsöverlåtelser ägt rum, Lgh 6 Linnégatan 104 och Lgh 17 Strandvägen 67.

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

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

Medlemsantalet var 64 under 2016.(62 medlemmar 2015)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Föreningen har under året tyvärr drabbats av en omfattande vattenskada till följd av vatteninträngning i lägenheter och takterrass, skadorna har visat sig vara omfattande och dessvärre inte täckta av fastighetsförsäkring. Kostnaderna för återställning av skador har täckts av kassa och löpande kassaflöde vilket medfört att planerat underhåll med något lägre prioritet skjutits framåt. Den planerade dräneringen av källarmur mot Brf Hornblåsaren 4 utfördes under året. Projektering pågår för att säkra avvattnings av tak, dränering av balkonger och renovering av balustrader och arbetet beräknas påbörjas under 2017.

Vindsförsäljning

Arbetet med ny detaljplan för kv. Hornblåsaren 5, för att möjliggöra att vinden på Linnégatan 104 inreds till bostad, pågår fortsatt.

Förvaltning

Förvaltare har under året varit Valvet Förvaltning AB som utför ekonomisk, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Uppdraget påbörjades 2015-01-01.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har beslutat att inte ta ut några styrelsearvoden.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016.

Inkomstskatt

Föreningen erlägger inte någon inkomstskatt.

Fastighetsskatt

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

Likviditet och skulder till kreditinstitut

Kassa och bank vid ingången av 2016 var 1 973 412 kr. De långfristiga skulderna har minskat med 193 262 kr. Kassa och bank vid utgången av 2016 var 933 586 kr.

Under året har styrelsen valt att binda ett lån på 5 år, ca 3/5 av lånen löper med rörlig ränta.

Föreningens fastighet innehar en Allframtidförsäkring tecknad hos Brandkontoret (Serie1) med rätt till utdelning. Utdelningen för verksamhetsåret uppgick till 710 000kr föregående år 639 000kr.

Analys av årets resultat

Föreningen redovisar för räkenskapsår 2016 en förlust om 1 627 544 kr, jämfört med en vinst om 628 055kr för räkenskapsåret 2015. Kostnaderna under året har varit betydligt högre än budgeterat till följd av de omfattande arbeten som krävts i samband med en större vattenskada som ej täckts av fastighetsförsäkringen. Detta har medfört ett resultat som är sämre än budgeterat, planerade underhållsåtgärder kommer dock att genomföras under de kommande åren.

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

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	3 070	3 112	3 162	3 161
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 628	628	-595	136
Soliditet*	86	87	87	87
	2016	2015	2014	2013
Bostadsrättsyta	5 460	5 460	5 460	5 460
Total yta (bostäder och lokaler)	5 636	5 636	5 636	5 636
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	469	469	469	469
Lån / kvm bostadsrättsyta	2 864	2 899	2 925	2 950
Fastighetens belåningsgrad, %	12,00	13,00	13,00	13,00
Taxeringsvärde, tkr	134 045	124 951	124 951	124 951
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	102 852	102 852	102 852	102 852
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	23,78	22,17	22,17	22,17
Avskrivning / kvm total yta	154	158	154	136
Elkostnad / kvm total yta	47	38	40	48
Värmekostnad / kvm total yta	20	15	19	28
Vattenkostnad / kvm total yta	11	9	10	9

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Föreningens planerade underhåll och kommande investeringar

Under det kommande året kommer det planerade underhållet främst att omfatta dränering av källarmur, underhåll av balkonger och räcken, förnyelse av tätskikt på tornet och översyn/ renovering av takavvattning.

Planen för 2017-2021 nedan skall främst ses som en indikation av framtida behov, styrelsen har påbörjat arbete med att utarbeta en ny rullande underhållsplan för fastigheten. Denna utarbetas i samarbete med förvaltaren och skall ge underlag till en mer levande underhållsplan för att bättre kunna styra planerat underhåll och kommande renoveringar mot tillgängliga utrymmen i budget.

	2017	2018	2019	2020	2021	Summa
Underhåll av balkonger	350 000					350 000
Torn, tak avvatning	550 000	550 000	1 000 000			2 100 000
Fasadtvätt				450 000		450 000
Balustrader och balkong		500 000	500 000	500 000		1 500 000
Renovering av fönster	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	2 000 000
Tätskikt innergård					2 000 000	2 000 000
Löpande underhåll	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	500 000
S:a underhåll	1 400 000	1 550 000	2 000 000	1 450 000	2 500 000	8 900 000
Vinden L104	100 000	100 000	0	0	0	200 000
S:a investeringar	100 000	100 000	0	0	0	200 000
S:a investering & underhåll	1 500 000	1 650 000	2 000 000	1 450 000	2 500 000	9 100 000

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	102 851 680	-	968 021	3 619 486	628 055
Avsättning till yttre fond			124 951	-124 951	
Resultatdisposition				628 055	-628 055
Årets resultat					-1 627 544
	102 851 680	-	1 092 972	4 122 590	-1 627 544

Resultatdisposition

Belopp

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	4 122 590
årets resultat	-1 627 544
Totalt	2 495 046
avsättning till yttre fond	134 045
balanseras i ny räkning	2 361 001
Summa	2 495 046

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 069 602	3 112 438
		<u>3 069 602</u>	<u>3 112 438</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Fastighetsskötsel m.m.	3	-184 054	-276 986
Reparationer	4	-2 548 788	-102 563
Underhåll	5	-395 872	-319 025
Taxebundna kostnader	6	-529 869	-424 110
Försäkring och avgäld	7	-51 158	-48 629
Fastighetsskatt		-82 438	-80 473
Förvaltningskostnader	8	-521 479	-614 141
Fastighetskostnader		<u>-4 313 658</u>	<u>-1 865 927</u>
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		<u>-1 244 056</u>	<u>1 246 511</u>
Avskrivningar		-865 439	-892 520
Rörelseresultat		<u>-2 109 495</u>	<u>353 991</u>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande intäkter		715 308	639 489
Räntekostnader och liknande kostnader	9,15	-233 357	-365 425
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 627 544</u>	<u>628 055</u>
Årets resultat		<u>-1 627 544</u>	<u>628 055</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	98 128 607	98 496 580
Fastighetsförbättringar och byggnader ombyggnad	11	23 189 072	23 686 538
Pågående arbeten	12	798 139	300 412
		<u>122 115 818</u>	<u>122 483 530</u>
Summa anläggningstillgångar		122 115 818	122 483 530
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	13	3 069	3 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	108 909	93 358
		<u>111 978</u>	<u>96 380</u>
Kassa och bank		933 586	1 973 413
Summa omsättningstillgångar		1 045 564	2 069 793
SUMMA TILLGÅNGAR		123 161 382	124 553 323

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		1 092 972	968 021
Insatser		102 851 680	102 851 680
		<u>103 944 652</u>	<u>103 819 701</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 122 590	3 619 486
Årets resultat		-1 627 544	628 055
		<u>2 495 046</u>	<u>4 247 541</u>
Summa eget kapital		<u>106 439 698</u>	<u>108 067 242</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	15 636 650	15 680 000
Mottagna depositioner		85 800	-
		<u>15 722 450</u>	<u>15 680 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld	15	-	149 912
Leverantörsskulder		585 034	256 153
Skatteskulder		2 369	6 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	411 831	393 317
		<u>999 234</u>	<u>806 081</u>
Summa skulder		<u>16 721 684</u>	<u>16 486 081</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>123 161 382</u>	<u>124 553 323</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 627 544	628 055
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		865 439	892 520
		<u>-762 105</u>	<u>1 520 575</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-762 105	1 520 575
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-15 598	-10 060
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		343 065	224 868
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-434 638	1 735 383
Investeringsverksamheten			
Investering fastighetsförbättringar		-	-441 138
Pågående arbeten		-497 727	-100 158
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-497 727	-541 296
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	-
Amortering av lån		-193 262	-142 544
Mottagna (+) / återbetalda (-) depositioner		85 800	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-107 462	-142 544
Årets kassaflöde		-1 039 827	1 051 543
Likvida medel vid årets början		1 973 413	921 869
Likvida medel vid årets slut		933 586	1 973 412



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar

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

Linjär avskrivningsmetod används per komponent. Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 536 930	2 562 829
Hysesintäkter, lokaler	260 208	275 254
Hysesintäkter, garage	272 464	274 355
	<u>3 069 602</u>	<u>3 112 438</u>

Not 3 Fastighetsskötsel

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Material	16 338	15 656
Trädgårdskostnader	26 639	37 888
Fastighetsskötsel	-	11 718
Snöröjning och sandning	23 326	21 735
Städning inkl hyrmattor	79 699	117 342
Besiktningkostnader, sotning OVK etc.	14 095	9 295
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	23 957	63 352
	<u>184 054</u>	<u>276 986</u>

Not 4 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Bostäder	14 513	-
El, värme, vatten och ventilation	18 546	19 291
Vattenskador	2 429 792	15 911
Tvättstuga, tvättutrustning	3 603	1 200
Hissar	5 904	11 352
Fönster, portar och balkonger	1 076	19 815
Övriga reparationer	75 354	34 994
	<u>2 548 788</u>	<u>102 563</u>

Not 5 Underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Bostäder	-	16 519
Hyseslokaler	-	245 759
El, värme, vatten och ventilation	125 891	25 749
Hissar	12 926	10 303
Fönster, portar och balkonger	38 938	-
Övriga underhållskostnader	218 117	20 695
	<u>395 872</u>	<u>319 025</u>

4

Not 6 Taxebundna kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
El	265 138	216 870
Uppvärmning	113 403	85 092
Vatten	62 206	49 353
Sopor, grovsopor	41 790	26 157
Kabel-TV	47 332	46 638
	<u>529 869</u>	<u>424 110</u>

Not 7 Försäkring och avgäld

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsförsäkring	51 158	48 629
	<u>51 158</u>	<u>48 629</u>

Not 8 Förvaltningskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Förvaltningskostnader, avtal	142 500	182 268
Revision	42 056	34 459
Förvaltningskostnader	16 394	86 299
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	274 066	206 792
Övriga förvaltningskostnader	46 463	104 323
	<u>521 479</u>	<u>614 141</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, bank	233 340	365 217
Räntekostnader, övriga	17	208
	<u>233 357</u>	<u>365 425</u>

Not 10 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Byggnad		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	53 410 745	53 410 745
Vid årets slut	<u>53 410 745</u>	<u>53 410 745</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 019 245	-3 651 272
-Årets avskrivning	-367 973	-367 973
Vid årets slut	<u>-4 387 218</u>	<u>-4 019 245</u>
Mark	49 105 080	49 105 080
Redovisat värde vid årets slut	<u>98 128 607</u>	<u>98 496 580</u>

Taxeringsvärden

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

Not 11 Fastighetsförbättringar, byggnader, ombyggnad

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Bergvärme-borrhål</i>		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	2 397 751	2 397 751
Vid årets slut	2 397 751	2 397 751
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-191 820	-668 412
-Årets avskrivningar	-47 854	-20 874
Vid årets slut	-239 674	-191 820
Utgående restvärde enligt plan	2 158 077	2 205 931
<i>Bergvärme-övrigt</i>		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	1 723 313	1 723 313
Vid årets slut	1 723 313	1 723 313
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-275 730	-206 799
-Årets avskrivning	-68 933	-68 933
Vid årets slut	-344 663	-275 730
Utgående restvärde enligt plan	1 378 648	1 447 581
<i>Trädgård</i>		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	197 025	197 025
Vid årets slut	197 025	197 025
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-78 812	-59 109
-Årets avskrivning	-19 703	-19 703
Vid årets slut	-98 515	-78 812
Utgående restvärde enligt plan	98 510	118 213
<i>Stambyte</i>		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	22 167 623	22 167 623
Vid årets slut	22 167 623	22 167 623
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 231 959	-2 915 279
-Årets avskrivning	-316 680	-316 680
Vid årets slut	-3 548 639	-3 231 959
Utgående restvärde enligt plan	18 618 984	18 935 664

<i>Hissrenovering</i>		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	735 000	735 000
Vid årets slut	735 000	735 000
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-171 061	-152 686
-Årets avskrivning	-18 375	-18 375
Vid årets slut	-189 436	-171 061
Utgående restvärde enligt plan	545 564	563 939
<i>Ombyggnad kontor</i>		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	269 766	269 766
Vid årets slut	269 766	269 766
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-269 766	-242 793
-Årets avskrivning	-	-26 973
Vid årets slut	-269 766	-269 766
<i>Passerkontrollsystem</i>		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	127 500	127 500
Vid årets slut	127 500	127 500
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-8 500	-
-Årets avskrivning	-8 500	-8 500
Vid årets slut	-17 000	-8 500
Utgående restvärde enligt plan	110 500	119 000
<i>Ventilationsprojekt</i>		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	313 638	313 638
Vid årets slut	313 638	313 638
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-17 424	-
-Årets avskrivning	-17 424	-17 424
Vid årets slut	-34 849	-17 424
Utgående restvärde enligt plan	278 789	296 214
Summa Fastighetsförbättringar, byggnader och ombyggnation	23 189 072	23 686 538
Not 12 Pågående arbeten		
	2016-12-31	2015-12-31
<i>Vindsprojekt</i>		
Vid årets början	798 139	300 412
Redovisat värde vid årets slut	798 139	300 412

Not 13 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	3 069	3 022
	<u>3 069</u>	<u>3 022</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkringspremie	39 808	73 888
Övrigt	69 101	19 470
	<u>108 909</u>	<u>93 358</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Löptid	2015-12-31	Förändring	2016-12-31
Brandkontoret			149 912	149 912	-
SEB	0,93	2021-09-28	2 500 000	-	2 500 000
SEB	3,97	2017-03-28	3 100 000	-	3 100 000
SEB	2,9	2018-01-28	1 000 000	-	1 000 000
SEB	0,17	rörligt	2 690 000	-	2 690 000
SEB	0,28	rörligt	3 500 000	-	3 500 000
SEB	0,12	rörligt	2 890 000	43 350	2 846 650
			<u>15 829 912</u>	<u>193 262</u>	<u>15 636 650</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntor	1 273	13 130
Förutbetalda hyror och avgifter	332 120	245 378
Upplupen revisionskostnad	30 000	30 000
Övriga upplupna kostnader:	6 738	6 738
Övrigt	41 700	98 071
	<u>411 831</u>	<u>393 317</u>

Not 17 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	16 950 000	16 950 000
	<u>16 950 000</u>	<u>16 950 000</u>

Ansvarsförbindelser Inga Inga

Underskrifter

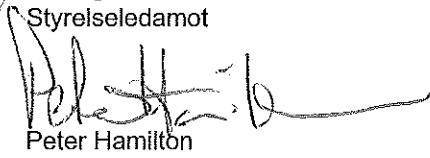
Ort och datum

Stockholm 26 april 2017





Jan Ågesand
Styrelseledamot



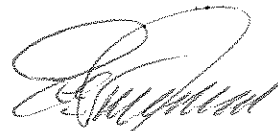
Peter Hamilton
Styrelseledamot



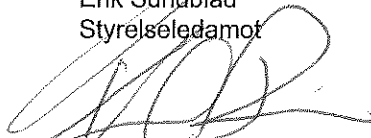
Susanne Roglar
Styrelseledamot



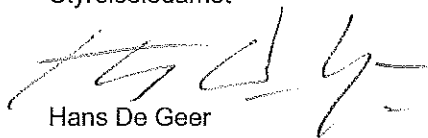
Arne Åkerson
Styrelseledamot



Erik Sundblad
Styrelseledamot

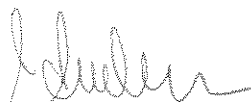


Karl Tobiesson
Styrelseledamot



Hans De Geer
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 maj 2017 / 27 april 2017



Ingela Andersson
Auktoriserad revisor
Öhrlings Pricewaterhouse
Coopers 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 2016.

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 2016 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 av stämman 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den av stämman valda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Hornblåsaren 5 för räkenskapsåret 2016 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*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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.

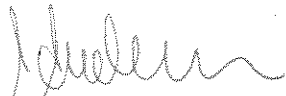
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och den av stämman valda revisorns 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 vårt 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 5 maj 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

Stockholm den 27 april 2017



Lars Haglund
Av stämman vald revisor

