

Årsredovisning för
Brf Hornblåsaren 5
716419-7167

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hornblåsaren 5, 716419-7167 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

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

Ledamöter

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

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

Under året har 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 alla garageplatser och båda lokalerna varit uthyrda.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "TS", "SR", "PH", and others.

Information och kommunikation

Styrelsens kontakt med medlemmarna har upprätthållits med hjälp av ett medlemsblad, som kommit ut sex gånger under 2017. Det har distribuerats via e-mail eller i brevlåda.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har 1 lägenhetsöverlåtelse ägt rum, Lgh 35 på Strandvägen 67.

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

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

Medlemsantalet var 62 under 2017(64 under 2016)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Föreningen har under året slutfört arbetet med den omfattande vattenskadan som skedde under 2016 till följd av vatteninträngning från takterrass till två lägenheter. Skadorna har visat sig vara omfattande och täcks dessvärre inte av föreningens fastighetsförsäkring. Kostnaderna för återställning av skador har täckts av kassa och löpande kassaflöde vilket medfört att planerat underhåll med något lägre prioritet skjuts framåt. Projektering för att säkra avvattning av tak, dränering av balkonger och renovering av balustrader beräknas påbörjas i samband med byggnation av vinden.

Vindsförsäljning

Vi har i slutet av 2017 fått igenom en ny detaljplan genom den av föreningen anlitate arkitekten. Ritningarna ger en betydligt större bostadsvolym än tidigare förslag på Linnégatan 104. Nu har samtliga instanser godkänt detaljplanen och nästa steg är att arkitekten ritat två lägenheter på cirka 125 kvm vardera, för vilka bygglov ska sökas.

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 ta ut av föreningsstämman beslutade styrelsearvoden.

Arsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017.

Inkomstskatt

Föreningen erlägger inte någon inkomstskatt.

Fastighetsskatt

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

Likviditet och skulder till kreditinstitut

Kassa och bank vid ingången av 2017 var 933 586 kr. De långfristiga skulderna har ökat med 1 000 000 kr. Kassa och bank vid utgången av 2017 var 1 886 828 kr.

Under året har ett lån förfallit med fast ränta och har förlängts till rörlig ränta. Cirka 3/4 av lånen är rörliga.

Föreningens fastighet innehar en Allframtidförsäkring tecknad hos Brandkontoret (Serie1) med rätt till utdelning. Utdelningen för verksamhetsåret uppgick till 550 000kr föregående år 710 000 kr.

Analys av årets resultat

Föreningen redovisar för räkenskapsår 2017 en förlust om 80 004 jämfört med en förlust om 1 627 544 kr för räkenskapsåret 2016. Till följd av de omfattande arbeten som krävts i samband med en större vattenskada har vissa underhåll skjutits på, vilket medfört att resultatet är bättre än budgeterat.

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

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	3 214	3 070	3 112	3 162	3 161
Resultat efter finansiella poster, tkr	-80	-1 628	628	-595	136
Soliditet*	86	86	87	87	87
	2017	2016	2015	2014	2013
Bostadsrättsyta	5 460	5 460	5 460	5 460	5 460
Total yta (bostäder och lokaler)	5 636	5 636	5 636	5 636	5 636
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	469	469	469	469	469
Lån / kvm bostadsrättsyta	3 047	2 864	2 899	2 925	2 950
Fastighetens belåningsgrad, %	12,00	12,00	13,00	13,00	13,00
Taxeringsvärde, tkr	134 045	134 045	124 951	124 951	124 951
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	102 852	102 852	102 852	102 852	102 852
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	23,78	23,78	22,17	22,17	22,17
Avskrivning / kvm total yta	152	154	158	154	136
Elkostnad / kvm total yta	52	47	38	40	48
Värme kostnad / kvm total yta	34	20	15	19	28
Vattenkostnad / kvm total yta	10	11	9	10	9

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Föreningens planerade underhåll och kommande investeringar

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

Planen för 2018-2022 nedan ska främst ses som en indikation av framtida behov. Styrelsen arbetar med en rullande underhållsplan för fastigheten. Denna har utarbetats med förvaltaren och ska ge underlag till en mer levande underhållsplan för att bättre kunna styra planerat underhåll och kommande renoveringar mot tillgängliga utrymmen i budget

Underhålls- och Investeringsplan 2018

Underhåll	2018	2019	2020	2021	2022	Summa
Underhåll av balkonger	50 000					50 000
Torn, tak, avvattning		2 000 000				2 000 000
Balustrader och balkong		1 500 000				1 500 000
Renovering av fönster	400 000	400 000	400 000			1 200 000
Tätskikt innergård	500 000					500 000
Löpande underhåll	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	500 000
S:a underhåll	1 050 000	4 000 000	500 000	100 000	100 000	5 750 000
Investering						
Vinden L104	250 000	0	0	0	0	250 000
S:a investeringar	250 000	0	0	0	0	250 000
S:a investering & underhåll	1 300 000	4 000 000	500 000	100 000	100 000	6 000 000

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	102 851 680	-	1 092 972	4 122 590	-1 627 544
Avsättning till yttre fond			134 045	-134 045	
Resultatdisposition				-1 627 544	1 627 544
Årets resultat					-80 004
	102 851 680	-	1 227 017	2 361 001	-80 004

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
balanserat resultat	2 361 001
årets resultat	-80 004
Totalt	2 280 997
avsättning till yttre fond	134 045
balanseras i ny räkning	2 146 952
Summa	2 280 997

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

[Handwritten signatures and initials]

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 214 411	3 069 602
		<u>3 214 411</u>	<u>3 069 602</u>
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel m.m.	3	-298 205	-184 054
Reparationer	4	-1 140 063	-2 548 788
Underhåll	5	-153 834	-395 872
Taxebundna kostnader	6	-611 705	-529 869
Försäkring och avgäld	7	-55 765	-51 158
Fastighetsskatt		-84 365	-82 438
Förvaltningskostnader	8	-419 270	-521 479
Styrelsearvode		-90 236	-
Fastighetskostnader		<u>-2 853 443</u>	<u>-4 313 658</u>
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		360 968	-1 244 056
Avskrivningar		-859 229	-865 439
Rörelseresultat		-498 261	-2 109 495
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		550 717	715 308
Räntekostnader och liknande kostnader	9	-132 460	-233 357
Resultat efter finansiella poster		-80 004	-1 627 544
Årets resultat		-80 004	-1 627 544

J

[Handwritten mark]

[Handwritten signatures]

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	97 785 698	98 128 607
Fastighetsförbättringar och ombyggnad	11	23 170 479	23 189 072
Pågående arbeten	12	1 073 784	798 139
		<u>122 029 961</u>	<u>122 115 818</u>
Summa anläggningstillgångar		122 029 961	122 115 818
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	11 070	3 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	111 342	108 909
		<u>122 412</u>	<u>111 978</u>
Kassa och bank		1 886 828	933 586
Summa omsättningstillgångar		2 009 240	1 045 564
SUMMA TILLGÅNGAR		124 039 201	123 161 382



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		1 227 017	1 092 972
Insatser		102 851 680	102 851 680
		<u>104 078 697</u>	<u>103 944 652</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 361 001	4 122 590
Årets resultat		-80 004	-1 627 544
		<u>2 280 997</u>	<u>2 495 046</u>
Summa eget kapital		106 359 694	106 439 698
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	16 636 650	15 636 650
Mottagna depositioner		85 800	85 800
		<u>16 722 450</u>	<u>15 722 450</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		140 754	626 734
Skatteskulder		4 296	2 369
Övriga kortfristiga skulder		-31	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	812 038	370 131
		<u>957 057</u>	<u>999 234</u>
Summa skulder		17 679 507	16 721 684
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 039 201	123 161 382

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures]

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-80 004	-1 627 544
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		859 230	865 439
		<u>779 226</u>	<u>-762 105</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>779 226</u>	<u>-762 105</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-10 435	-15 598
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-42 177	343 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>726 614</u>	<u>-434 638</u>
Investeringsverksamheten			
Investering fastighetsförbättringar		-497 727	
Pågående arbeten		-275 645	-497 727
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-773 372</u>	<u>-497 727</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 000 000	-
Amortering av lån			-193 262
Mottagna (+) / återbetalda (-) depositioner			85 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>1 000 000</u>	<u>-107 462</u>
Årets kassaflöde		<u>953 242</u>	<u>-1 039 827</u>
Likvida medel vid årets början		<u>933 586</u>	<u>1 973 413</u>
Likvida medel vid årets slut		<u>1 886 828</u>	<u>933 586</u>

J *SK*

TY *SK* *AK*

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, uttrangeras 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>	År
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
Hysesgästanpassning lokal	10
<i>Övriga anläggningstillgångar</i>	
Passerkontrollsystem	15
Ventilationsprojekt	18
Markarbete innergård inkl dränering	50

h *h*

sa
ts *AI*

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 539 077	2 536 930
Hysesintäkter, lokaler	374 223	260 208
Hysesintäkter, garage	281 616	272 464
Försäkringsersättning	19 495	
	<hr/>	<hr/>
	3 214 411	3 069 602

Not 3 Fastighetsskötsel

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Material	2 679	16 338
Trädgårdskostnader	41 901	26 639
Snöröjning och sandning	16 080	23 326
Städning inkl hyrmattor	93 200	79 699
Besiktningkostnader, sotning OVK etc.	2 199	14 095
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	142 146	23 957
	<hr/>	<hr/>
	298 205	184 054

Not 4 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bostäder	-	14 513
El, värme, vatten och ventilation	13 636	18 546
Vattenskador	1 089 757	2 429 792
Tvättstuga, tvättutrustning	788	3 603
Hissar	5 613	5 904
Fönster, portar och balkonger	4 338	1 076
Övriga reparationer	25 931	75 354
	<hr/>	<hr/>
	1 140 063	2 548 788

Not 5 Underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyseslokaler	50 739	-
El, värme, vatten och ventilation	-	125 891
Hissar	11 696	12 926
Fönster, portar och balkonger	-	38 938
Tak och fasader	91 399	-
Övriga underhållskostnader	-	218 117
	<hr/>	<hr/>
	153 834	395 872

Handwritten signature

Handwritten signatures

Not 6 Taxebundna kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El	252 687	265 138
Uppvärmning	194 026	113 403
Vatten	57 965	62 206
Sopor, grovsopor	52 164	41 790
Kabel-TV	54 863	47 332
	<u>611 705</u>	<u>529 869</u>

Not 7 Försäkring och avgäld

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförsäkring	55 765	51 158
	<u>55 765</u>	<u>51 158</u>

Not 8 Förvaltningskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Självrisker, hyresförluster etc.	22 400	-
Förvaltningskostnader, avtal	144 304	142 500
Revision	37 801	42 056
Förvaltningskostnader	27 600	16 394
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	119 185	274 066
Övriga förvaltningskostnader	67 980	46 463
	<u>419 270</u>	<u>521 479</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader, bank	132 460	233 340
Räntekostnader, övriga	-	17
	<u>132 460</u>	<u>233 357</u>

Not 10 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
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	-4 387 218	-4 019 245
-Årets avskrivning	-342 909	-367 973
Vid årets slut	<u>-4 730 127</u>	<u>-4 387 218</u>
Mark	49 105 080	49 105 080
Redovisat värde vid årets slut	<u>97 785 698</u>	<u>98 128 607</u>

Ju *SR*
ty *PK*

Taxeringsvärden

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

Not 11 Fastighetsförbättringar och ombyggnad

	2017-12-31	2016-12-31
<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	-239 674	-191 820
-Årets avskrivningar	-47 854	-47 854
Vid årets slut	-287 730	-239 674
Utgående restvärde enligt plan	2 110 021	2 158 077
<i>Bergvärme-övrigt och markarbete innergård dränering</i>		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	1 723 313	1 723 313
-Omklassificeringar	386 483	
Vid årets slut	2 109 796	1 723 313
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-344 663	-275 730
-Årets avskrivning	-76 663	-68 933
Vid årets slut	-421 326	-344 663
Utgående restvärde enligt plan	1 688 470	1 378 648
<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	-98 515	-78 812
-Årets avskrivning	-19 703	-19 703
Vid årets slut	-118 218	-98 515
Utgående restvärde enligt plan	78 807	98 510
<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	-3 548 639	-3 231 959
-Årets avskrivning	-316 680	-316 680
Vid årets slut	-3 865 319	-3 548 639
Utgående restvärde enligt plan	18 302 304	18 618 984

<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	-189 436	-171 061
-Årets avskrivning	-18 375	-18 375
Vid årets slut	-207 811	-189 436
Utgående restvärde enligt plan	527 189	545 564
<i>Ombyggnad kontor och hyresgästanpassning lokal</i>		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	269 766	269 766
-Omklassificeringar	111 244	
Vid årets slut	381 010	269 766
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-269 766	-269 766
-Årets avskrivning	-11 124	-
Vid årets slut	-280 890	-269 766
Utgående restvärde enligt plan	100 120	-
<i>Passerkontrollsystem</i>		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	127 500	127 500
Vid årets slut	127 500	127 500
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-17 000	-8 500
-Årets avskrivning	-8 500	-8 500
Vid årets slut	-25 500	-17 000
Utgående restvärde enligt plan	102 000	110 500
<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	-34 849	-17 424
-Årets avskrivning	-17 424	-17 424
Vid årets slut	-52 273	-34 849
Utgående restvärde enligt plan	261 365	278 789
 Summa Fastighetsförbättringar, byggnader och ombyggnation	 23 170 479	 23 189 072

Not 12 Pågående arbeten

	2017-12-31	2016-12-31
Vindsprojektet	685 499	300 412
Terasser	388 285	-
Lokaler		111 244
Markarbeten		386 483
Redovisat värde vid årets slut	1 073 784	798 139

h *SR*
lu *SR*
TS

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	7 981	3 069
Övriga fordringar	3 089	-
	<u>11 070</u>	<u>3 069</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkringspremie	47 871	39 808
Övrigt	63 471	69 101
	<u>111 342</u>	<u>108 909</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Löptid	2016-12-31	Förändring	2017-12-31
SEB	0,93	2021-09-28	2 500 000	-	2 500 000
SEB	0,25	2019-03-28	3 100 000	-	3 100 000
SEB	2,90	2018-01-28	1 000 000	-	1 000 000
SEB	0,47	2018-03-28	2 690 000	-	2 690 000
SEB	0,32	2018-06-28	3 500 000	-	3 500 000
SEB	0,25	2019-03-28	2 846 650	-	2 846 650
SEB	0,25	2019-03-28	-	-1 000 000	1 000 000
			<u>15 636 650</u>	<u>-1 000 000</u>	<u>16 636 650</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntor	712	1 273
Förutbetalda hyror och avgifter	279 156	332 120
Upplupen revisionskostnad	30 000	30 000
Övriga upplupna kostnader:	6 738	6 738
Övrigt	495 432	-
	<u>812 038</u>	<u>370 131</u>

Not 17 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	16 950 000	16 950 000
	<u>16 950 000</u>	<u>16 950 000</u>

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Underskrifter

Stockholm den 21/5 2018



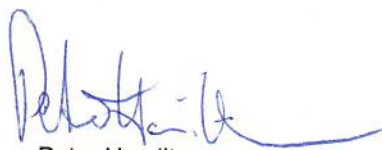
Hans De Geer
Styrelseledamot



Karl Tobieson
Styrelseledamot



Arne Åkerson
Styrelseledamot



Peter Hamilton
Styrelseledamot



Susanne Roglar
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2018



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 2017.

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 2017 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 från föreningen valda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hornblåsaren 5 för räkenskapsåret 2017 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 tryggt sätt.

Revisorernas ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen,

eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

SOLLENTUNA den 25 maj 2018

BDO Mälardalen AB



Ingela Andersson

Auktoriserad revisor

STOCKHOLM den 19.5 2018



Lars Haglund

Av stämman vald revisor