

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Hornblåsaren nr 13  
(org nr 716419-9957) avger härmed

## Verksamhetsberättelse för 2018

---



- 
- ❖ Bostadsrättsföreningen Hornblåsaren 13 är belägen på Linnégatan 94 i Stockholm och omfattar 955 kvadratmeter bostadsyta fördelade på 17 lägenheter
  - ❖ Byggnaden ritades av arkitekt Björn Hedvall och uppfördes år 1929
  - ❖ Ombildning till bostadsrätt skedde den 1 mars 1994
  - ❖ I föreningen inryms även garage och källarplan
  - ❖ Föreningens tomt omfattar en övre och nedre innergård
-

**Föreningsstämma:**

Medlemmarna kallas till föreningsstämma, gällande året 2018.

**Onsdagen den 19 Juni 2019, kl. 18.00** i allrummet innanför tvättstugan.

Föranmälan till stämman är inte nödvändig. Kallelse till stämman har överlämnats till medlemmarna.

## Verksamhetsberättelsens innehåll:

---

1. Viktiga år och data rörande föreningen

2. Förvaltningsberättelse

- Föreningens styrelse och övriga förtroendevalda funktionärer
- Redogörelse över styrelsens förvaltning.
- Medlemmar och överlåtelser.
- Framtid
- GDPR ny Dataskyddsförordning
- Ekonomisk ställning och resultat för år 2018.

Räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018

- Fem år i sammandrag
- Resultaträkningar
- Balansräkningar
- Kassaflödesanalys
- Eget kapital
- Redovisningsprinciper, noter och specifikationer
- Revisionsberättelse

# 1 Viktiga år och data rörande föreningen.

---

- Fastighetens ritades av den kända Stockholmsarkitekten Björn Hedvall (1889 - 1982) och uppfördes år 1929.
- I de existerande ursprungsritningarna var varje våningsplan ritad som en enda lägenhet. Om detta sedan förverkligades är oklart men enligt uppgifter från tidigare boende byggdes fastigheten om i mitten av 1930-talet.
- Fastighetens omfattade sedan 17 hyreslägenheter och senaste ägare, under många årtionden, var Trygg-Hansa.
- 1990 bildades föreningen med syfte att tillförsäkra medlemmarna möjlighet till ombildning av fastigheten till bostadsrätt vid en eventuell framtida försäljning.
- Den 11 april 1994 tillträdde föreningen som ägare till fastigheten varvid ombildningen till bostadsrätt fullbordades.
- Vid övertagandet betonade Trygg Hansa att fastigheten övertogs i ”befintligt skick” och att inga vidare krav skulle ställas på den före detta fastighetsägaren. Anledningen var att fastigheten vid övertagandet var i mycket dåligt skick och att stora och omedelbara renoveringsarbeten måste göras.
- Föreningen omfattar 17 bostäder av vilka 16 är upplåtna med bostadsrätt. Total bostadsyta är 955 kvm.
- Förutom bostadsyta finns garageyta om ca 150 kvm. Tomtarean, fördelad på två plan, är 466 kvm.
- Föreningens anskaffningsvärde på fastigheten var 5.2 mkr

Efter tillträdet har föreningen under år 1994-2018 genomfört stort antal förbättringar och moderniseringar, varav följande är de mest omfattande i kronologisk ordning.

- Total fasadrenovering mot gata och gård (1995).
- Nyläggning av samtliga plåttak (1995).
- Omgjutning av samtliga balkonger (1995).
- Sopsugsanläggning installerad (1998).
- Byte av köks- och avloppsstammar. Hälften av stammarna byts (2000).
- Del av tvättstuga omgjort till dusch/toalett, kök och mötesrum (2004).
- Modernisering av tvättstugan och inköp av ny maskinutrustning (2004).
- Igengjutning av gårds lanterniner (2004).
- Byte av stammar i källare och tvättstuga (2004).
- Ommålning tak och montering förhöjda snörasskydd (2005)
- Byte av köks- och avloppsstammar. Samtliga resterande stammar byts (2006).
- Ny elservis. Kabeldragning i gatan och ny elcentral till fastigheten (2006).
- Omdragning av el och renoveringar av badrum i hyreslägenheter (2006/2007).
- Ommålning av trapphus och entré (2007).
- Ombyggd entré, ny entréport och omgjuten trapp till källare (2007).
- Totalrenovering av pannrum inför bergvärmeinstallation (2007).
- Byte av elstigare inklusive mätartavlor i alla lägenheter (2007).
- Total renovering av fönster och balkongdörrar (ytterbågar) (2007).
- Projektering och borring för bergvärme och egen vattentäckt (2007)
- Ny värmecentral bytt från fjärrvärme till bergvärme (2007).
- Nydragning av all el i trapphuset (2007).
- Nya ståldörrar inmonterade till gård, källare och garage (2007).
- Ny vajer och nya delar till hissmaskinen. (2009).
- Totalrenovering ner till bjälklag av övre gård, omisolering, tätskikt och ny stenläggning (2011)
- Nedre gården ny markbeläggning med betongplattor (2011)
- Renovering av väggar och tak i garaget samt nydragning av el och armaturer (2012)
- Fasadrenovering nedre gården samt ny trappa med grind mellan övre och nedre gården (2012)
- Nya räcken till vädringsbalkonger och höjning av befintliga balkongräcken (2012)
- Slipning och polering av marmorstenen i hela trapphuset (2013)
- Omdragning och centralisering av el i källare (2015)

## 2 Förvaltningsberättelse

---

### Föreningens styrelse och övriga förtroendevalda funktionärer.

Vid ordinarie föreningsstämma 2018 och därefter konstituerande styrelsemöte utsågs följande föreningsfunktionärer:

Ordförande:	Per Modigh
Vice Ordförande:	Christoffer von Platen
Styrelseledamöter:	Anna von Rosen och Henrik Horowicz
Suppleant:	Nina Alhanko, Carl-Henrik Nordberg
Revisor:	Kjell Sandin
Kassör:	Cecilia Modigh

Styrelsen har under 2018 genomfört 4 protokollförda sammanträden samt ett flertal arbetsmöten.

### Redogörelse över styrelsens förvaltning.

#### Fastigheten.

---

Fastighetens taxeringsvärde är 16 796 000 varav byggnadsvärdet är 10 200 000.

Fastigheten har under räkenskapsåret varit fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Förvaltningsåtgärder.

---

Under 2018 har förvaltningsarbete främst inriktats på att se över avtal och leverantörer samt förbereda kommande upphandlingar. Bland annat har vi bytt leverantör av tjänster och service kopplad till fastighetens bergvärmeanläggning sedan fastigheten drabbats av återkommande driftstopp som vi bedömer hade kunnat förhindras med en mer proaktiv inställning från leverantörens sida.

Kostnader för vattenskada och kraftigt höjda nätavgifter för el har satt sina spår i förvaltningsbudgeten. Därför har det varit extra viktigt att se över och prioritera kommande upphandlingar. Taket behöver exempelvis målas om och offerter har tagits in men vi har ännu inte hittat en leverantör som både har en bra metodik och en vettig prismodell.

Offertunderlag för utbyte maskinell utrustning till tvättstugan togs in under hösten som ett led i att byta ut den gamla utrustningen alltefter den blir utsliten (istället för att laga).

Under hösten togs också offerter på ny hiss och behovet av att byta ut den befintliga utvärderades noga. Slutsatsen blev dock att det finns goda skäl till att behålla den gamla så länge det går. Däremot har vi gjort en planering och kostnadsanalys av vad ett byte skulle innebära även vid ett plötsligt haveri för att säkerställa så god kontinuitet som möjligt för de som drabbas.

Totalt sett är dock fastigheten i mycket gott skick och vi räknar inte med att behöva genomföra några stora insatser under de närmaste åren.

## Personal

---

Föreningen har inte haft någon anställd personal utan har upphandlat erforderliga tjänster rörande löpande underhåll och fastighetsservice från olika leverantörer.

Cecilia Modigh har, genom firma CM Hus & Kök, utfört den kamerala förvaltningen, städning, offertförfrågningar och teknisk projektledning mm.

## Löner och andra ersättningar.

---

Inga särskilda arvoden eller ersättningar har utgått till styrelsen.

## Medlemmar och överlåtelse.

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse registrerats.

Antal medlemmar per 31 december 2018 var 18.

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenheter med hyresrätt. Dessutom upplåter föreningen 6 garageplatser med hyresrätt.

## Framtid

Efter de offertarbeten som har gjorts har styrelsen blivit tvungen att omprioritera den tidigare förvaltningsplanen en del.

Då det exempelvis varit svårt att hitta en bra leverantör för takmålning har detta arbete nedprioriterats. Istället har styrelsen prioriterat att få ordning på vinden där allt mer skräp dumpas. Det ligger nu i plan att transportera bort all bråte och då samtidigt skapa utrymme för några nya förråd på torkvindsytan. Ny el och belysning kommer också att installeras.

Även om stambyte är slutfört krävs underhåll av avloppsstammarna och därför kommer offerter tas in för högtrycksspolning av samtliga fastighetsstammar. Detta kräver dock en viss logistik och koordinering men önskvärt är att detta kommer att kunna genomföras innan någon stam sätter igen spontant.

Källare och tvättstuga kommer som redan nämnts, att uppgraderas i form av succesivt utbyte av maskinpark samt målning och uppfräschning. Offert för ommålning av portar kommer också att tas in under 2019.

Flödesreglering av värmesystemet hade planerats till 2019 men styrelsen vill först utvärdera tjänsteleveransen från nya leverantören av underhåll bergvärmeanläggning. Det vore önskvärt att samma leverantör också kan erbjuda ett mer omfattande helhetsåtagande gällande värmesystemet men de behöver först visa att de håller vad de lovat gällande det nya ingångna underhållsavtalet.

## GDPR

---

GDPR står för General Data Protection Regulation och är en dataskyddsförordning antagen av EU och som den 25 maj 2018 ersätter den svenska Personuppgiftslagen. GDPR reglerar all hantering av uppgifter som kan knytas till en speciell person. Hornblåsaren 13 har följande register i digital form där personuppgifter finns antecknade:

- Lägenhets- och medlemsregister som har upprättats enligt bestämmelserna i Bostadsrättslagen 9 kap § 8 som föreskriver att ett sådant ska finnas och hållas tillgängligt för var och en som önskar ta del av den. För varje bostad finns följande antecknat: Namn och personnummer på bostadsrättsinnehavarna, överlåtelsedag, överlåtelsepris alternativt insats och eventuell upplåtelseavgift samt pantsättning.
- Register över fakturerade månadsavgifter och i förekommande fall parkeringshyror. Detta register omfattar lägenhetsnummer och bostadsrättsinnehavare.
- Register över genomförda överlåtelser specificerad per år. Detta register upprättas för att fullgöra följande skyldighet som föreskrivs av Skatteverket ”När en medlem i ett bostadsföretag överlåter hela eller delar av en bostadsrätt ska bostadsföretaget lämna en kontrolluppgift, KU55, om överlåtelser till Skatteverket.” Uppgifterna omfattar säljarens namn, personnummer, överlåtelsedag, bostadens pris och när den förvärvats av säljaren och till vilket pris.
- Föreningen sparar dessutom korrespondens med sina medlemmar. Det kan röra sig om ansökningar om att göra förändringar i bostaden eller förslag och synpunkter som lämnats per brev eller mejl.

Föreningen antecknar *aldrig* personliga egenskaper hos sina medlemmar samt givetvis inte etnisk bakgrund, religiös tillhörighet, sexuell läggning, funktionshinder eller andra uppgifter som berör den personliga integriteten.

Eftersom föreningen ser ett värde i att kunna följa varje bostads överlåtelsekedja sparas underlagen för samtliga överlåtelser i form av överlåtelseavtal och ansökningar om inträde/utträde ur föreningen på obestämd tid.

Bokföringsmaterial vari aviserade och inbetalda avgifter och hyror ingår sparas i 7 år i enlighet med bestämmelserna i Bokföringslagen.

## Ekonomisk ställning och resultat för år 2018

### Ekonomi

---

Resultatet av föreningens verksamhet det senaste räkenskapsåret samt den ekonomiska ställningen per 2018-12-31 framgår av följande resultat- och balansräkning.

Föreningens fastighetslån på 5 164 000 kr låg per 2018-12-31 rörligt(3 mån) hos SEB.  
Fastighetens totala belåning uppgår per 2018-12-31 till 5 164 000 kr.

### Resultatdisposition

---

Styrelsen föreslår att till föreningsstämmans förfogande stående medel:

Från tidigare år ansamlat		
underskott	-4 337 617	kr
Förlust 2018	<u>-17 015</u>	kr
Summa fritt eget kapital	-4 354 632	kr

Styrelsen föreslår att beloppet överföres i ny räkning.



Bostadsrättsföreningen Hornblåsaren nr 13  
Linnégatan 94  
115 23 Stockholm  
Organisationsnummer 716419-9957

Räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018

**Räkenskaper i sammanfattning**

**Resultaträkningar**

**Balansräkningar**

**Kassaflödesanalyser**

**Redovisningsprinciper, noter och specifikationer**

## Fem år i sammandrag

	2018	2017	2016	2015	2014	Summa under fem år
<b>Resultaträkningar, tkr</b>						
Årsavgifter i bostäder och hyror för garage	735	730	730	724	724	3 643
Övriga intäkter						0
<b>Summa intäkter</b>	<b>735</b>	<b>730</b>	<b>730</b>	<b>724</b>	<b>724</b>	<b>3 643</b>
Fastighetskostnader och administrativa kostnader	-515	-372	-452	-391	-483	-2 213
Fastighetsskatt	-22	-14	-29	-28	-26	-119
Avskrivningar	-176	-176	-176	-176	-176	-882
Finansnetto	-38	-40	-30	-49	-97	-254
Inkomstskatt						0
<b>Årets resultat</b>	<b>-17</b>	<b>129</b>	<b>43</b>	<b>79</b>	<b>-58</b>	<b>175</b>

	31-dec 2018	31-dec 2017	31-dec 2016	31-dec 2015	31-dec 2014	Genomsnitt under fem år
<b>Balansräkningar, tkr</b>						
Föreningens fastighet och diverse inventarier	7 665	7 841	8 018	8 194	8 370	8 018
Kortfristiga fordringar	178	175	190	182	171	179
Likvida medel	1 435	1 292	961	777	499	993
<b>Summa tillgångar</b>	<b>9 277</b>	<b>9 308</b>	<b>9 169</b>	<b>9 153</b>	<b>9 041</b>	<b>9 190</b>
Eget kapital	4 044	4 061	3 932	3 890	3 812	3 948
Fastighetslån	5 164	5 164	5 164	5 164	5 164	5 164
Kortfristiga skulder	69	83	73	98	65	78
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>9 277</b>	<b>9 308</b>	<b>9 169</b>	<b>9 153</b>	<b>9 041</b>	<b>9 190</b>
<b>Årets investeringar, tkr</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Soliditet</b>	<b>44%</b>	<b>44%</b>	<b>43%</b>	<b>43%</b>	<b>42%</b>	<b>43%</b>

	2018	2017	2016	2015	2014	Summa under fem år
<b>Kassaflödesanalys, tkr</b>						
Kassaflöde från den löpande förvaltningen	159	305	219	255	118	1 057
Förändring av rörelsekapital	-17	26	-35	23	-35	-38
Kassaflöde från den löpande förvaltningen	143	331	184	278	83	1 018
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0	0	0	-5	-5
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>143</b>	<b>331</b>	<b>184</b>	<b>278</b>	<b>78</b>	<b>1 013</b>

**Resultaträkningar**

		<b>Utfall 1 jan - 31 dec 2018</b>	<b>Utfall 1 jan - 31 dec 2017</b>
<b>INTÄKTER</b>	<b>Not</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Årsavgifter i bostäder och hyror för garage		734 875 kr	730 267 kr
Summa intäkter		<u>734 875 kr</u>	<u>730 267 kr</u>
 <b>KOSTNADER</b>			
Uppvärmning, el, vatten & avlopp	1	265 271 kr	221 120 kr
Fastighetsskötsel & underhåll	2	156 511 kr	57 948 kr
Fastighetsförsäkring		18 569 kr	18 569 kr
Administrativa kostnader	3	75 090 kr	74 084 kr
Fastighetsskatt	4	<u>22 388 kr</u>	<u>13 702 kr</u>
Summa rörelsekostnader		<u>537 829 kr</u>	<u>385 423 kr</u>
 <b>Resultat före avskrivningar</b>		<b>197 046 kr</b>	<b>344 844 kr</b>
Avskrivningar enligt plan	5	<u>-176 316 kr</u>	<u>-176 316 kr</u>
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>20 730 kr</b>	<b>168 528 kr</b>
Ränteintäkter		3 885 kr	3 265 kr
Räntekostnader	6	<u>-41 630 kr</u>	<u>-42 906 kr</u>
 <b>Årets nettoresultat</b>		<u><b>-17 015 kr</b></u>	<u><b>128 888 kr</b></u>

**Balansräkningar**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>31.12. 2018</b>	-	<b>31.12. 2017</b>	-	-
<b>Anläggningstillgångar</b>						
<u>Fastighet</u>	-					
Byggnader och mark		10 550 687		10 550 687		
Värdeminskning enligt plan		-2 885 542		-2 709 226		
Summa fastighet	7	7 665 145		7 841 461		
<u>Övriga materiella anläggningstillgångar</u>	-					
Inventarier och verktyg		110 975		110 975		
Värdeminskning enligt plan		-110 975		-110 975		
Summa övriga materiella anläggningstillgångar	8	0		0		
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 665 145</b>		<b>7 841 461</b>		
<b>Omsättningstillgångar</b>						
<u>Fordringar</u>	-					
Fakturerade årsavgifter	-	10 350		7 069		
Skattefordringar		167 186		167 844		
Summa fordringar		177 536		174 913		
<u>Likvida medel och likvida placeringar</u>	-					
Kassa och banktillgodohavanden	9	1 434 557		1 291 872		
Summa likvida medel		1 434 557		1 291 872		
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 612 093</b>		<b>1 466 785</b>		
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 277 238</b>		<b>9 308 246</b>		

**Balansräkningar (fortsättning)****EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	<u>Not</u>	<u>31.12. 2018</u>	-	<u>31.12. 2017</u>	-	-
<b>Eget kapital</b>						
<i>Bundet eget kapital</i>						
Insatskapital		4 559 085		4 559 085		
Upplåtelseavgifter		3 091 291		3 091 291		
Reparationsfonder		748 326		710 607		
Summa bundet eget kapital		<u>8 398 702</u>		<u>8 360 983</u>		
<i>Fritt eget kapital</i>						
Ansamlad förlust		-4 337 617		-4 428 786		
Årets resultat		-17 015		128 888		
Summa fritt eget kapital		<u>-4 354 632</u>		<u>-4 299 899</u>		
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 044 070</b>		<b>4 061 084</b>		
<u>Långfristiga skulder</u>						
Fastighetslån	10	<u>5 164 000</u>		<u>5 164 000</u>		
Summa långfristiga skulder		<b>5 164 000</b>		<b>5 164 000</b>		
<u>Kortfristiga skulder</u>						
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>69 168</u>		<u>83 161</u>		
Summa kortfristiga skulder		<b>69 168</b>		<b>83 161</b>		
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 277 238</b>		<b>9 308 246</b>		
<b>POSTER INOM LINJEN</b>						
Ställda säkerheter: Fastighetsinteckningar		8 920 000		8 920 000		
Ansvarsförbindelser		Inga		Inga		

	Utfall 1 jan - 31 dec 2018	Utfall 1 jan - 31 dec 2017
<b><u>Den löpande verksamheten:</u></b>		
Rörelseresultat efter avskrivningar	20 730	168 528
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivning på byggnaden	176 316	176 316
<b>Delsumma</b>	197 046	344 844
Ränteintäkt	3 885	3 265
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader	-41 630	-42 906
<b>Kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>159 301</b>	<b>305 204</b>
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 623	15 518
Förändring av kortfristiga skulder	-13 993	10 115
<b>Kassaflöde från den löpande driften</b>	<b>142 685</b>	<b>330 837</b>
<b><u>Investeringsverksamheten:</u></b>		
Investeringar i Fastigheten	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b><u>Finansieringsverksamheten:</u></b>		
Amortering på lån	-	-
Nyupptagna lån	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>142 685</b>	<b>330 837</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 291 872</b>	<b>961 035</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 434 557</b>	<b>1 291 872</b>

**Eget kapital**

<b>2018</b>	<b>Insatskapital</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Fria reserver</b>	<b>Årets resultat</b>
Vid årets ingång	4 559 085	3 091 291	710 607	-4 428 786	128 888
Överföring av årets resultat				128 888	-128 888
Överfört till fond för yttre underhåll			37 719	-37 719	0
Resultat 2018					-17 015
<b>Vid årets utgång</b>	<b>4 559 085</b>	<b>3 091 291</b>	<b>748 326</b>	<b>-4 337 618</b>	<b>-17 015</b>

<b>2017</b>	<b>Insatskapital</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Fria reserver</b>	<b>Årets resultat</b>
Vid årets ingång	4 559 085	3 091 291	672 888	-4 433 965	42 898
Överföring av årets resultat				42 898	-42 898
Överfört till fond för yttre underhåll			37 719	-37 719	0
Resultat 2017					128 888
<b>Vid årets utgång</b>	<b>4 559 085</b>	<b>3 091 291</b>	<b>710 607</b>	<b>-4 428 786</b>	<b>128 888</b>

## Redovisningsprinciper, noter och specifikationer

### Allmänna redovisningsprinciper.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Föreningen bedriver sin verksamhet som ekonomisk förening inom ramen för Bostadsrättslagen (1991:614) och har sitt säte i Stockholm. Föreningens skatterättsliga status är Privatbostadsföretag, tidigare benämnt äkta bostadsrättsförening.

Redovisningen har upprättats enligt samma principer som tidigare år.

### Värderingsprinciper.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden. Kortfristiga placeringar och övriga omsättningstillgångar värderas enligt Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet. Fordringar och skulder i främmande valutor finns ej.

#### *Fastigheten och övriga materiella anläggningstillgångar.*

Vägledande vid bedömning av anskaffningsutgiften som förs till balansräkningen är den sannolika ekonomiska nyttan som tillkommer föreningen och att anskaffningsvärdet på tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Tillkommande utgifter har lagts till anskaffningsvärdet till den del fastighetens prestanda har förbättrats i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

#### *Avskrivningsprinciper för fastigheten och övriga materiella anläggningstillgångar.*

Byggnader, inklusive tekniska installationer	50 år
Byggnadsinventarier	3 år

Avskrivning på anläggningstillgångar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Prisutvecklingen för bostadsfastigheter i större tätorter har under längre tid varit stigande. Det betyder att fastigheter inte historiskt minskat i värde om de varit föremål för fortlöpande underhåll. Föreningen skriver ändå av fastigheten årligen med 2% på anskaffningsvärdet. Syftet är att skapa ett positivt kassaflöde för fortlöpande amorteringar på fastighetslånen samt en likviditetsmässig reserv för framtida förbättringsåtgärder.

#### *Transaktioner med närstående*

Den kamerala förvaltningen samt inköp, leverantörskontakter och städning har utförts av Cecilia Modigh med firma CM kök och hus. Ersättning har utgått med 48 000 kronor för den kamerala förvaltningen och övriga angelägenheter 48 000 kronor inklusive mervärdesskatt. Cecilia Modigh är gift med föreningens ordförande.



	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b><u>not 1: Uppvärmning, el, vatten och avlopp</u></b>		
Vatten och avlopp	25 839 kr	20 467 kr
Elektricitet	174 591 kr	136 808 kr
Sophämtning, städning, sotning, snöröjning	64 841 kr	63 844 kr
Summa	<u>265 271 kr</u>	<u>221 120 kr</u>
<b><u>not 2: Fastighetsskötsel &amp; underhåll</u></b>		
Löpande reparation och underhåll	119 703 kr	16 240 kr
Hisskötsel	2 539 kr	2 449 kr
Övriga driftskostnader	34 269 kr	39 259 kr
Summa	<u>156 511 kr</u>	<u>57 948 kr</u>
<b><u>not 3: Administrativa kostnader</u></b>		
Konsultarvoden	15 352 kr	16 445 kr
Kameralt arvode	48 000 kr	48 000 kr
Övriga administrativa kostnader	11 738 kr	9 639 kr
Summa	<u>75 090 kr</u>	<u>74 084 kr</u>
<b><u>not 4: Fastighetsskatt</u></b>		
Hyreshus	17 136 kr	17 136 kr
Lokaler	11 040 kr	11 040 kr
Rättelse från tidigare års taxeringar	- 5 788 kr	- 14 474 kr
Summa	<u>22 388 kr</u>	<u>13 702 kr</u>

**not 5: Avskrivning enligt plan****2018****2017***Byggnad*

Avskrivning sker årligen med 2% på anskaffningsvärdet

## Avskrivningsunderlag

Byggnadens anskaffningsutgift

3 894 124 kr

3 894 124 kr

Förbättringsutgifter 2005

1 008 961 kr

1 008 961 kr

Förbättringsutgifter 2006

135 016 kr

135 016 kr

Förbättringsutgifter 2007

1 579 313 kr

1 579 313 kr

Förbättringsutgifter 2011

1 737 768 kr

1 737 768 kr

Förbättringsutgifter 2012

460 602 kr

460 602 kr

Avskrivningsunderlag

8 815 784 kr

8 815 784 kr

Årlig avskrivning i %

2%

2%

Årets avskrivningskostnad

176 316 kr

176 316 kr

*Installationer i egen fastighet*

Avskrivning sker årligen med 20% på anskaffningsvärdet

## Avskrivningsunderlag

Anskaffningsutgift

17 000 kr

17 000 kr

Förbättringsutgifter

-

-

Avskrivningsunderlag

17 000 kr

17 000 kr

Årlig avskrivning i % eftersom tillgången redan är avskriven 2008

0%

0%

Årets avskrivningskostnad

- kr

- kr

*Inventarier och verktyg*

Avskrivning sker med 20% på anskaffningsvärdet

## Avskrivningsunderlag

Anskaffningsutgift

93 975 kr

93 975 kr

Förbättringsutgifter

-

-

Avskrivningsunderlag

93 975 kr

93 975 kr

Årlig avskrivning i % eftersom tillgången redan är avskriven 2009

0%

0%

Årets avskrivningskostnad

- kr

- kr

**Totala avskrivningar****176 316 kr****176 316 kr****not 6: Räntekostnader****2018****2017**

## Avser fastighetslån i SEB Bolån

Genomsnittlig låneskuld under året

5 164 000 kr

5 164 000 kr

Erlagd ränta under året

41 630 kr

42 906 kr

Genomsnittlig låneränta

0,81%

0,83%

**not 7 Byggnader, ackumulerade avskrivningar enligt plan och Mark**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Köpeskilling, fastighetens byggnad inkl förvärvskostnader	5 629 027 kr	5 629 027 kr
Förbättringsutgifter under 2004	17 000 kr	17 000 kr
Förbättringsutgifter under 2005	1 008 961 kr	1 008 961 kr
Förbättringsutgifter under 2006	135 016 kr	135 016 kr
Förbättringsutgifter under 2007	1 579 313 kr	1 579 313 kr
Förbättringsutgifter 2011	1 737 768 kr	1 737 768 kr
Förbättringsutgifter 2012	443 602 kr	443 602 kr
<b>Summa anskaffningsvärde</b>	<u>10 550 687 kr</u>	<u>10 550 687 kr</u>
Ack. avskrivningar enligt plan vid årets början	- 2 709 226 kr	- 2 532 910 kr
Årets avskrivning enligt plan	- 176 316 kr	- 176 316 kr
<b>Summa avskrivning enligt plan</b>	<u>- 2 885 542 kr</u>	<u>- 2 709 226 kr</u>
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<u><b>7 665 145 kr</b></u>	<u><b>7 841 461 kr</b></u>
<b>Fördelning av anskaffningsvärde:</b>		
Byggnader	8 815 784 kr	8 815 784 kr
Mark	1 734 903 kr	1 734 903 kr
Summa	<u>10 550 687 kr</u>	<u>10 550 687 kr</u>
<b>Uppgift om taxeringsvärden:</b>		
Mark	6 596 000 kr	6 596 000 kr
Byggnader	10 200 000 kr	10 200 000 kr
Summa	<u><b>16 796 000 kr</b></u>	<u><b>16 796 000 kr</b></u>

**not 8 Inventarier och verktyg**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Anskaffningsvärde	93 975 kr	93 975 kr
Värdeminskning enligt plan	- 93 975 kr	- 93 975 kr
Summa bokfört värde	<u>- kr</u>	<u>- kr</u>

**not 9 Kassa och banktillgodohavanden**

Affärskonto med Handelsbanken	959 035 kr	959 035 kr
Kontant i kassan	2 000 kr	2 000 kr
Summa	<u>961 035 kr</u>	<u>961 035 kr</u>

**not 10 Fastighetslån**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>Vid årets ingång:</b>		
SEB Bolån	5 164 000	5 164 000
Summa vid årets ingång	<u>5 164 000</u>	<u>5 164 000</u>
<b>Årets förändring</b>		
Nyupplåning hos SEB Bolån	-	-
Amortering hos SEB Bolån	-	-
Summa årets förändring	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Vid årets utgång:</b>		
SEB Bolån	5 164 000	5 164 000
<b>Summa vid årets utgång</b>	<u>5 164 000</u>	<u>5 164 000</u>

**Lånestruktur**

Alla lån löper med rörlig ränta.

Lånebelopp	Vid årets ingång		Vid årets utgång	
	Räntesats	Årsränta	Räntesats	Årsränta
950 000	0,86%	8 170	0,54%	5 130
980 000	0,88%	8 624	0,54%	5 292
2 058 000	0,86%	21 101	0,54%	11 113
<u>1 176 000</u>	0,88%	<u>10 349</u>	0,54%	<u>6 350</u>
5 164 000		48 244		27 886

## Revisionsberättelse

### **Till ordinarie föreningsstämma 2019 i Bostadsrättsföreningen Hornblåsaren nr 13, Stockholm med org nr 716419-9957.**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Hornblåsaren nr 13 för räkenskapsåret 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, Årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 juni 2019



Kjell Sandin  
Civilekonom

**STOCKHOLM 20190618**

.....  
PER MODIGH

.....  
CHRISTOFFER VON PLATEN

.....  
HENRIK HOROWICZ

.....  
ANNA VON ROSEN