

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

Verksamhetsberättelse för 2022



-
- ❖ 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:

Ordinarie föreningsstämma kommer att hållas onsdagen den 31 maj 2023.

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
- Ekonomisk ställning och resultat för år 2022.

Räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

- 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 1994-2022 genomfört ett stort antal förbättringar och moderniseringar, varav följande är de mest omfattande:

- Radonmätning utförd med godkända mätvärden(2022)
- Stamspolning av samtliga stammar har genomförts (2020)
- Nydragning el på vind och uppgradering tvättstuga (2019)
- Omdragning och centralisering av el i källare (2015)
- Slipning och polering av marmorstenen i hela trapphuset (2013)
- Nya räcken till vädringsbalkonger och höjning av befintliga balkongräcken (2012)
- Fasadrenovering nedre gården samt ny trappa med grind mellan övre och nedre gården (2012)
- Renovering av väggar och tak i garaget samt nydragning av el och armaturer (2012)
- Nedre gården ny markbeläggning med betongplattor (2011)
- Totalrenovering ner till bjälklag av övre gård, omisolering, tätskikt och ny stenläggning (2011)
- Ny vajer och nya delar till hissmaskinen. (2009)
- Nya ståldörrar inmonterade till gård, källare och garage (2007)
- Nydragning av all el i trapphuset (2007)
- Ny värmecentral bytt från fjärrvärme till bergvärme (2007)
- Projektering och borring för bergvärme och egen vattentäckt (2007)
- Total renovering av fönster och balkongdörrar (ytterbågar) (2007)
- Byte av elstigare inklusive mätartavlor i alla lägenheter (2007)
- Totalrenovering av pannrum inför bergvärmeinstallation (2007)
- Ombyggd entré, ny entréport och omgjuten trapp till källare (2007)
- Ommålning av trapphus och entré (2007)
- Omdragning av el och renoveringar av badrum i hyreslägenheter (2006/2007)
- Ny elservis. Kabeldragning i gatan och ny elcentral till fastigheten (2006)
- Byte av köks- och avloppsstammar. Samtliga resterande stammar byts (2006)
- Ommålning tak och montering förhöjda snörasskydd (2005)
- Del av tvättstuga omgjort till dusch/toalett, kök och mötesrum (2004)
- Byte av stammar i källare och tvättstuga (2004)
- Igengjutning av gårds lanterniner (2004)
- Modernisering av tvättstugan och inköp av ny maskinutrustning (2004)
- Byte av köks- och avloppsstammar. Hälften av stammarna byts (2000)
- Sopsugsanläggning installerad (1998)
- Omgjutning av samtliga balkonger (1995)
- Nyläggning av samtliga plåttak (1995)
- Total fasadrenovering mot gata och gård (1995)

2 Förvaltningsberättelse

Föreningens styrelse och övriga förtroendevalda funktionärer.

Vid ordinarie föreningsstämma 2022 och därefter konstituerande styrelsemöte utsågs följande föreningsfunktionärer:

Ordförande:	Per Modigh
Vice Ordförande:	Christoffer von Platen
Styrelseledamöter:	Anna von Rosen och Henrik Horowicz
Suppleant:	Gustav Callert
Revisor:	Kjell Sandin
Kassör:	Cecilia Modigh

Styrelsen har under 2022 genomfört 7 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.

Styrelsearbetet har under året präglats av att hantera de kritiska yttre faktorer som uppstått efter pandemin. Stegrad inflation, höjda räntor, höga el- och driftskostnader samt ökande kostnader på fastighetstjänster har medfört att ett antal åtgärder har behövt vidtas av styrelsen för att balansera och trygga föreningens ekonomi.

Styrelsen beslutade därför att höja årsavgiften med 10%. Vidare har befintliga kontrakt granskats för att om möjligt hitta ytterligare besparingar.

Elkostnaderna hotade att skena under vinterhalvåret varför styrelsen beslutade att vara mer restriktiva med fastighetsens el-användning. Bland annat har delar av tvättstugans mest energiförbrukande maskiner stängts ner under en längre period.

Bergvärmeanläggningen har inte fungerat tillfredsställande och det har varit problem med att hålla en jämn värmefördelning i fastigheten. Då den nya energideklaration som skall göras, är starkt avhängig av värmeanläggningens prestanda har styrelsen inlett ett arbete med att se över hur bergvärmepumpen skall hanteras framöver.

Sophantering har också diskuterats då krav på källsortering av matavfall kommer att gälla från 2023. Då fastigheten idag har installerad sopsug sedan många år kommer dock dispens att gälla fram till juni 2024.

Personal

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

Transaktioner med närstående

Cecilia Modigh har, genom firma CM Hus & Kök, utfört den kamerala förvaltningen, städning, offertförfrågningar/inköp och teknisk projektledning. Ersättning har utgått med 51 000 kronor för den kamerala förvaltningen och övriga angelägenheter 51 000 kronor inklusive mervärdesskatt. Cecilia Modigh är gift med föreningens ordförande.

Löner och andra ersättningar.

Inga särskilda arvoden eller ersättningar har utgått till styrelsen.

Medlemmar och överlåtelse

Under året har fyra lägenhetsöverlåtelse registrerats.

Antal medlemmar per 31 december 2022 var 20.

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

Framtid

Under det kommande förvaltningsåret kommer ett antal större arbeten att behöva genomföras.

Värme frågan kommer att behöva lösas så att övriga avhängiga arbeten kan genomföras såsom flödesreglering och därefter ny energideklaration. Mycket troligt är att bergvärmepumpen kommer att bytas, både för att minska risken för ett totalhavari men också då nya pumpar är mer effektiva och kan styras/övervakas för optimerad värmeekonomi.

Sophanteringsfrågan kommer också att behöva lösas, troligtvis med installation av ytterligare ett mindre kärl kopplat till befintlig sopsug.

Båda dessa åtgärder kommer att resultera i höga utgifter men dessa ligger dock inom förvaltningsbudgeten.

Utöver detta tillkommer dock de kraftigt höjda räntekostnaderna och kostnader för el och vatten samt fastighetstjänster. Detta medför att ytterligare avgiftshöjningar kan bli aktuella under kommande år.

Ekonomisk ställning och resultat för år 2022

Ekonomi

Resultatet av föreningens verksamhet det senaste räkenskapsåret samt den ekonomiska ställningen per 2022-12-31 framgår av följande resultat- och balansräkning.

Föreningens fastighetslån på 5 164 000 kr låg per 2022-12-31 rörligt(3 mån) hos SEB.
Fastighetens totala belåning uppgår per 2022-12-31 till 5 164 000 kr.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till föreningsstämmans förfogande stående medel:

Från tidigare år ansamlat underskott	-4 248 917	kr
Förlust 2022	<u>-34 131</u>	kr
Summa fritt eget kapital	-4 283 048	kr

Styrelsen föreslår att beloppet överförs i ny räkning.

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

Räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

Räkenskaper i sammanfattning

Resultaträkningar

Balansräkningar

Kassaflödesanalyser

Redovisningsprinciper, noter och specifikationer

Fem år i sammandrag

Resultaträkningar, tkr	2022	2021	2020	2019	2018	2017	Summa under fem år
	Årsavgifter i bostäder och hyror för garage	785	781	781	781	735	730
Summa intäkter	785	781	781	781	735	730	3 809
Fastighetskostnader och administrativa kostnader	-545	-585	-409	-382	-515	-372	-2 264
Fastighetskatt	-27	-27	-28	-22	-22	-14	-113
Avskrivningar	-183	-183	-183	-183	-176	-176	-901
Finansnetto	-65	-28	-50	-45	-38	-40	-201
Inkomstskatt							0
Årets resultat	-34	-42	111	149	-17	129	331

Balansräkningar, tkr	31-dec 2022	31-dec 2021	31-dec 2020	31-dec 2019	31-dec 2018	31-dec 2017	Genomsnitt under fem år
	Föreningens fastighet och diverse inventarier	6 966	7 149	7 332	7 515	7 665	7 841
Kortfristiga fordringar	161	161	169	173	178	175	171
Likvida medel	2 376	2 233	2 059	1 742	1 435	1 292	1 752
Summa tillgångar	9 504	9 543	9 560	9 429	9 277	9 308	9 423
Eget kapital	4 229	4 263	4 305	4 193	4 044	4 061	4 173
Fastighetslån	5 164	5 164	5 164	5 164	5 164	5 164	5 164
Kortfristiga skulder	111	116	91	71	69	83	86
Summa eget kapital och skulder	9 504	9 543	9 560	9 429	9 277	9 308	9 423
Årets investeringar, tkr	0	0	0	32	0	0	
Soliditet	44%	45%	45%	44%	44%	44%	44%

Kassaflödesanalys, tkr	2022	2021	2020	2019	2018	2017	Summa under fem år
	Kassaflöde från den löpande förvaltningen	149	141	294	332	159	305
Förändring av rörelsekapital	-6	34	23	7	-17	26	15
Kassaflöde från den löpande förvaltningen	143	174	317	339	143	331	261
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	0	-32	0	0	-6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0	0	0	0	0	0
Årets kassaflöde	143	174	317	307	143	331	254

Årsavgift per kvm lägenhetsyta	711 kr	711 kr	711 kr	711 kr	711 kr	711 kr	711 kr
Lån per kvm lägenhetsyta	5 407 kr	5 407 kr	5 407 kr	5 407 kr	5 407 kr	5 407 kr	5 407 kr
Driftskostnad per kvm lägenhetsyta	571 kr	613 kr	428 kr	400 kr	540 kr	389 kr	474 kr

Resultaträkningar

		Utfall 1 jan - 31 dec 2022	Utfall 1 jan - 31 dec 2021
INTÄKTER	<u>Not</u>		
Årsavgifter i bostäder och hyror för garage		785 128 kr	781 128 kr
Summa intäkter		<u>785 128 kr</u>	<u>781 128 kr</u>
KOSTNADER			
Uppvärmning, el, vatten & avlopp	1	339 371 kr	325 529 kr
Fastighetsskötsel & underhåll	2	106 429 kr	143 740 kr
Fastighetsförsäkring		20 360 kr	19 709 kr
Administrativa kostnader	3	78 699 kr	96 488 kr
Fastighetsskatt	4	26 664 kr	26 536 kr
Summa rörelsekostnader		<u>571 523 kr</u>	<u>612 002 kr</u>
Resultat före avskrivningar		213 605 kr	169 126 kr
Avskrivningar enligt plan	5	-182 777 kr	-182 777 kr
Resultat efter avskrivningar		30 828 kr	-13 651 kr
Extraordinär utgift		-	-6 102 kr
Ränteintäkter		4 988 kr	9 030 kr
Räntekostnader	6	-69 947 kr	-31 273 kr
Årets nettoresultat		<u>-34 131 kr</u>	<u>-41 996 kr</u>

Balansräkningar

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
<u>Fastighet</u>			
Byggnader och mark		10 550 687	10 550 687
Värdeminskning enligt plan		-3 590 806	-3 414 490
Summa fastighet	7	6 959 881	7 136 197
<u>Övriga materiella anläggningstillgångar</u>			
Inventarier och verktyg		143 279	143 279
Värdeminskning enligt plan		-136 819	-130 358
Summa övriga materiella anläggningstillgångar	8	6 460	12 921
Summa anläggningstillgångar		6 966 341	7 149 118
Omsättningstillgångar			
<u>Fordringar</u>			
Fakturerade årsavgifter		20 504	20 178
Skattefordringar		140 640	140 962
Summa fordringar		161 144	161 140
<u>Likvida medel och likvida placeringar</u>			
Kassa och banktillgodohavanden	9	2 376 064	2 232 950
Summa likvida medel		2 376 064	2 232 950
Summa omsättningstillgångar		2 537 208	2 394 090
SUMMA TILLGÅNGAR		9 503 549	9 543 208

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

	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		4 559 085	4 559 085
Upplåtelseavgifter		3 091 291	3 091 291
Reparationsfonder		861 483	861 483
Summa bundet eget kapital		<u>8 511 859</u>	<u>8 511 859</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-4 248 917	-4 206 921
Årets resultat		-34 131	-41 996
Summa fritt eget kapital		<u>-4 283 048</u>	<u>-4 248 917</u>
Summa eget kapital		4 228 811	4 262 942
<u>Långfristiga skulder</u>			
Fastighetslån	10	<u>5 164 000</u>	<u>5 164 000</u>
Summa långfristiga skulder		5 164 000	5 164 000
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>110 738</u>	<u>116 266</u>
Summa kortfristiga skulder		110 738	116 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 503 549	9 543 208
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter: Fastighetsinteckningar		8 920 000	8 920 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalyser

	Utfall 1 jan - 31 dec 2022	Utfall 1 jan - 31 dec 2021
<u>Den löpande verksamheten:</u>		
Rörelseresultat efter avskrivningar	30 828	-13 651
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	182 777	182 777
Delsumma	213 605	169 126
Extraordinär utgift	-	-6 102 kr
Ränteintäkt	4 988	9 030
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader	-69 947	-31 273
Kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar av rörelsekapital	148 646	140 781
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-4	8 159
Förändring av kortfristiga skulder	-5 528	25 397
Kassaflöde från den löpande driften	143 114	174 337
<u>Investeringsverksamheten:</u>		
Investeringar i Fastigheten	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
<u>Finansieringsverksamheten:</u>		
Amortering på lån	-	-
Nyupptagna lån	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Förändring av likvida medel	143 114	174 337
Likvida medel vid årets början	2 232 950	2 058 613
Likvida medel vid årets slut	2 376 064	2 232 950

Eget kapital

2022	Upplåtelse- Fond för yttre		Fria reserver	Årets resultat	
	Insatskapital	avgifter underhåll			
Vid årets ingång	4 559 085	3 091 291	861 483	-4 206 922	-41 996
Överföring av årets resultat				-41 996	41 996
Överfört till fond för yttre underhåll			37 719	-37 719	0
Resultat 2022					-34 131
Vid årets utgång	4 559 085	3 091 291	899 202	-4 286 637	-34 131

2021	Upplåtelse- Fond för yttre		Fria reserver	Årets resultat	
	Insatskapital	avgifter underhåll			
Vid årets ingång	4 559 085	3 091 291	823 764	-4 280 668	111 465
Överföring av årets resultat				111 465	-111 465
Överfört till fond för yttre underhåll			37 719	-37 719	0
Resultat 2021					-41 996
Vid årets utgång	4 559 085	3 091 291	861 483	-4 206 922	-41 996

2020	Upplåtelse- Fond för yttre		Fria reserver	Årets resultat	
	Insatskapital	avgifter underhåll			
Vid årets ingång	4 559 085	3 091 291	786 045	-4 392 352	149 403
Överföring av årets resultat				149 403	-149 403
Överfört till fond för yttre underhåll			37 719	-37 719	0
Resultat 2020					111 465
Vid årets utgång	4 559 085	3 091 291	823 764	-4 280 668	111 465

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.

Årsredovisningen avviker från BFNAR 2016:10 i följande avseende. Flerårsöversikt och Förändring av eget kapital redovisas inte i Förvaltningsberättelsen utan tillsammans med räkningarna. Styrelsen har sett det mer ändamålsenligt att presentera den finansiella informationen samlat.

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	5 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.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>not 1: Uppvärmning, el, vatten och avlopp</u>		
Vatten och avlopp	27 441 kr	37 953 kr
Elektricitet	237 347 kr	223 213 kr
Sophämtning, städning, sotning, snöröjning	74 583 kr	64 363 kr
Summa	<u>339 371 kr</u>	<u>325 529 kr</u>

not 2: Fastighetsskötsel & underhåll

Löpande reparation och underhåll	14 025 kr	61 611 kr
Hisskötsel	14 084 kr	8 555 kr
Självrisk	38 458 kr	43 400 kr
Övriga driftskostnader	39 862 kr	30 174 kr
Summa	<u>106 429 kr</u>	<u>143 740 kr</u>

not 3: Administrativa kostnader

Konsultarvoden	18 633 kr	36 992 kr
Kameralt arvode	51 000 kr	51 000 kr
Övriga administrativa kostnader	9 066 kr	8 496 kr
Summa	<u>78 699 kr</u>	<u>96 488 kr</u>

not 4: Fastighetsskatt

Hyreshus	23 344 kr	22 864 kr
Lokaler	2 840 kr	2 840 kr
Efterjustering från tidigare år	480 kr	832 kr
Summa	<u>26 664 kr</u>	<u>26 536 kr</u>

not 5: Avskrivning enligt plan

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Byggnad</i>		
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	<u>460 602 kr</u>	<u>460 602 kr</u>
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	<u>-</u>	<u>-</u>
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	126 279 kr	126 279 kr
Årets investeringar	<u>- kr</u>	<u>- kr</u>
Avskrivningsunderlag	126 279 kr	126 279 kr
Årlig avskrivning 20%	20%	20%
Årets avskrivningskostnad (*)	6 461 kr	6 461 kr

Totala avskrivningar**182 777 kr****182 777 kr**

(*) Avskrivningar sker på anskaffningsutgiften under 2019 eftersom ackumulerad anskaffningsutgift till och med 2018-12-31 är avskriven till 0 kronor.

not 6: Räntekostnader

Avser fastighetslån i SEB Bolån

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Genomsnittlig låneskuld under året	5 164 000 kr	5 164 000 kr
Erlagd ränta under året	69 947 kr	31 273 kr
Genomsnittlig låneränta	1,35%	0,61%

not 7 Byggnader, ackumulerade avskrivningar enligt plan och Mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</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
Summa anskaffningsvärde	<u>10 550 687 kr</u>	<u>10 550 687 kr</u>
Ack. avskrivningar enligt plan vid årets början	- 3 414 491 kr	- 3 238 175 kr
Årets avskrivning enligt plan	- 176 316 kr	- 176 316 kr
Summa avskrivning enligt plan	<u>- 3 590 806 kr</u>	<u>- 3 414 491 kr</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>6 959 881 kr</u>	<u>7 136 196 kr</u>

Fördelning av anskaffningsvärde:

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>

Uppgift om taxeringsvärden:

Mark	6 596 000 kr	6 596 000 kr
Byggnader	10 200 000 kr	10 200 000 kr
Summa	<u>16 796 000 kr</u>	<u>16 796 000 kr</u>

not 8 Inventarier och verktyg

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-01</u>
Ingående anskaffningsvärde	126 279 kr	126 279 kr
Årets anskaffning	- kr	- kr
Summa anskaffningsvärde	<u>126 279 kr</u>	<u>126 279 kr</u>
Ack. avskrivningar enligt plan vid årets början	- 113 357 kr	- 106 897 kr
Årets avskrivning enligt plan	- 6 461 kr	- 6 461 kr
Summa avskrivning enligt plan	<u>- 119 818 kr</u>	<u>- 113 357 kr</u>
Redovisat värde vid årets slut	6 461 kr	6 461 kr

not 9 Kassa och banktillgodohavanden

Affärskonto med Handelsbanken	2 374 064 kr	2 232 950 kr
Kontant i kassan	2 000 kr	2 000 kr
Summa	<u>2 376 064 kr</u>	<u>2 234 950 kr</u>

not 10 Fastighetslån

-

	<u>2022-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Vid årets ingång:		
SEB Bolån	5 164 000	5 164 000
Summa vid årets ingång	<u>5 164 000</u>	<u>5 164 000</u>
Årets förändring		
Nyupplåning hos SEB Bolån	-	-
Amortering hos SEB Bolån	-	-
Summa årets förändring	<u>-</u>	<u>-</u>
Vid årets utgång:		
SEB Bolån	5 164 000	5 164 000
Summa vid årets utgång	<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	0,59%	5 605	3,36%	31 920
980 000	0,59%	5 782	3,36%	32 928
2 058 000	0,30%	6 174	3,36%	69 149
1 176 000	0,59%	6 938	3,36%	39 514
5 164 000		24 499		173 510

Samtliga lån är bundna till 2023-09-28

STOCKHOLM 20230529



.....
PER MODIGH



.....
CHRISTOFFER VON PLATEN



.....
HENRIK HOROWICZ



.....
ANNA VON ROSEN

Revisionsberättelse

Till ordinarie föreningsstämma 2023 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 2022. 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 24 maj 2023



Kjell Sandin
Civilekonom