

Årsredovisning för

Brf HORIZONTEN

716438-9202

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Horisonten, 716438-9202 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) och äger fastigheten Svartrotten 15 i Ystad, taxeringsvärde 53 072 000 kr fördelat på byggnader 40 322 000 kr och mark 12 750 000 kr.

Föreningen har 50 medlemslägenheter med en total lägenhetsyta på 6 367 m². Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Under året har 4 st. lägenhetsöverlåtelser gjorts. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Styrelsen har tagit fram en underhållsplan för åren 2018 fram till 2027, några av de stora projekten är plåtinklädnad förråds/garage byggnader 0-2 år, komplettering (LED) utomhusbelysning 0-1 år, översyn takkupor 0-3 år, asfaltering körbanor 1-3 år, plåtning fönster norrsidan 3-5 år, målning trätytor 1-3 år, nya pannor/fjärrvärme ev. komplettering med solceller 3-5 år, undersöker möjligheter för installation av laddstolpar/boxar 0-3 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stämman godkände våra nya stadgar på årsmötet i maj. I somras skrev föreningen om sina lån hos SBAB med avsevärt bättre villkor.

Året har främst kännetecknats av extra ordinärt löpande underhåll, tänker då främst på de stormskador med utifrån inträngande vatten som vi fått i några av våra lägenheter, där då inte vår fastighetsförsäkring gäller.

När det gäller det yttre så har vi gjort en rejäl "trädgårdsuppfräschning" med bla. nyplantering av både buskar och gräsytor. Buskar och träd har beskurits rejält och längs Rotfruktsgatan har det även lagts på ny "matjord". Ett förnyat avtal har gjorts med Trädgårdsservice angående skötseln av våra grönytor för 2018.

Anticimex gjorde sin 3 årskontroll (TPF) under hösten, inga väsentliga avvikelser fanns att rapportera, hållare till diskmaskinsavloppsslangen (ny regel) och läckageskydd under kyl/frys var det som saknades mest.

Övrigt

Efter ett prövoår så har styrelsen beslutat att gå in som ordinarie medlemmar i "Bostadsrätterna Direkt" Via detta forum får föreningen tillgång till information och ev. rådgivning i bostadsrättsfrågor och även gratis utbildningar för styrelsen i "Bostadsrättsskolan".

Nyhetsbrev utkommer vid behov med relevant info från våra styrelsemöten. Önskar du dessa "Nyhetsbrev" digitalt så kontakta Susanne Thörn <mailto:suszyt@gmail.com>
Aktuell information når du också på hemsidan <https://brfhorisontendotcom.wordpress.com>
Här finner du stadgar, bokslut, ordningsregler, kontaktpersoner och allmän information om bostadsrättsföreningen och varför det är så bra att bo just i Brf Horisonten.

Året avslutades med en numera traditionsjulistig glöggfest 10 december med efterföljande information och diskussioner.

Styrelsens sammansättning from 2017-05-24.

Kurt Håkansson ordförande 1 år, Fredrik Stoltz vice ordförande 2 år, Thord Persson kassör 2 år, Susanne Thörn sekreterare 1 år (fyllnadsval), Lena Olebacken ledamot 1 år, Stefan Thulander ledamot 2 år, Stefan Sandelius ledamot 2 år.

Revisor:

Mazars Set Revisionsbyrå .

Valberedning:

Anders Lindholm, Per-Olof Ottosson och Ola Göransson

Firmateckning: Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening, enligt § 12 i stadgarna.

Styrelsen har haft 11 st. protokollförda (nr 279-289) och ett budgetmöte under året. Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2017.

Flerårsöversikt (kr)

År	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (årsavgift)	3 535 152	3 535 152	3 535 152	3 535 152	3 535 302
Rörelsen intäkter	3 535 152	3 544 901	3 889 334	3 732 629	3 665 824
Årets resultat	-228 145	-475 247	-452 189	-2 016 627	-127 755
Årets resultat %	-6,45	-13,41	-11,63	-54,03	-3,49
Balansomslutning	41 297 889	42 659 776	43 247 239	43 982 688	44 899 516
Soliditet %	6,97	7,28	8,28	9,17	13,47
Likviditet %	367,56	528,12	501,21	405,20	577,72
Årsavgift kr/m ²	555	555	555	555	555
Lån kr/m ²	5 894	6 091	6 107	6 140	5 992
Ränta kr/m ²	139	234	235	233	232
Fastighetskostnad kr/m ²	312	240	296	528	319

Varför har vi minus resultat? Mycket beror på våra avskrivningar (555 000 kr) på byggnader och mark. Räntekostnaderna 139 kr/m² har sänkts kraftigt pga omskrivning av samtliga våra lån med lägre ränta än tidigare. Dom ökade fastighetskostnaderna beror till stor del av så kallade "stormskador" som inte täckts av vår fastighetsförsäkring. Vi har även gjort en stor satsning på de yttre områdena under året.

Av årsavgiften framgår att "hyror" legat på samma nivå sedan 2013.

Redovisningsprincip

Från och med den 1 januari 2014 tillämpar föreningen K2 – Årsredovisning i mindre föreningar BFNR 2016:10.

Eget kapital

	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 048 786	1 078 695	453 804	-475 247
Just.ören			1	
Omföring av föreg års resultat			-475 247	475 247
Avsättning till yttre fond		170 645	-170 645	
Återföring yttre fond		-164 375	164 375	
Årets resultat				-228 145
Vid årets slut	2 048 786	1 084 965	-27 712	-228 145

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-27 712
Återföring från yttre fond	142 363
Årets resultat	-228 145
Totalt	-113 494
Disponeras för	
Avsättning till yttre fond	170 645
Balanseras i ny räkning	-284 139
Summa	-113 494

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter		3 535 152	3 535 152
Övriga rörelseintäkter		-	9 749
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 535 152	3 544 901
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 987 347	-1 528 923
Övriga externa kostnader	3	-212 977	-110 243
Personalkostnader	4	-125 744	-143 353
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-555 074	-760 674
Summa rörelsekostnader		-2 881 142	-2 543 193
Rörelseresultat		654 010	1 001 708
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 368	12 198
Räntekostnader och liknande resultatposter		-887 523	-1 489 153
Summa finansiella poster		-882 155	-1 476 955
Resultat efter finansiella poster		-228 145	-475 247
Resultat före skatt		-228 145	-475 247
Årets resultat		-228 145	-475 247

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	7	38 014 075	38 569 149
Pannor	8	-	-
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		38 014 075	38 569 149
Summa anläggningstillgångar		38 014 075	38 569 149
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 281	53 803
Summa kortfristiga fordringar		54 281	53 803
Kortfristiga placeringar	9		
Övriga kortfristiga placeringar		1 826 692	1 726 692
Summa kortfristiga placeringar		1 826 692	1 726 692
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 402 841	2 310 132
Summa kassa och bank		1 402 841	2 310 132
Summa omsättningstillgångar		3 283 814	4 090 627
SUMMA TILLGÅNGAR		41 297 889	42 659 776

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 048 786	2 048 786
Fond för yttre underhåll		1 084 965	1 078 695
Summa bundet eget kapital		3 133 751	3 127 481
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-27 712	453 804
Årets resultat		-228 145	-475 247
Summa fritt eget kapital		-255 857	-21 443
Summa eget kapital		2 877 894	3 106 038
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,11	37 526 577	38 779 179
Summa långfristiga skulder		37 526 577	38 779 179
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,11	325 680	105 184
Leverantörsskulder		-	35 509
Skatteskulder		12 488	26 975
Övriga skulder		890	822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		554 360	606 069
Summa kortfristiga skulder		893 418	774 559
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 297 889	42 659 776

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas.

Anläggningstillgångar	Ar
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Upplýsningar till resultaträkning

Not 2 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El	41 041	38 287
Vatten	193 117	192 595
Sophämtning, Avfallshantering	129 450	121 998
Markunderhåll, Trädgårdsskötsel	530 812	193 487
Snöröjning	22 611	22 681
Reparation och underhåll	510 071	390 671
Fastighetsavgift	332 940	332 940
Försäkringspremie	82 397	92 788
Kabel TV	144 908	143 476
	1 987 347	1 528 923

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Revisionsarvode	18 125	18 125
Ekonomisk förvaltning	69 300	67 350
Kostnader möten och stämma	8 147	9 345
Förlkningskostnad	75 000	
Advokatkostnader	25 000	-
Övriga kostnader	17 405	15 423
Summa	212 977	110 243

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelse	59 300	58 115
Övriga anställda	43 030	58 890
Summa	102 330	117 005
Sociala kostnader	23 414	26 141

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader och mark	555 074	555 074
Pannor	-	205 600
Summa	555 074	760 674

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Utdelning kortfristiga placeringar	-	34
Vinst avyttring kortfristiga placeringar	-	3 460
Ränteintäkter, övriga	5 368	8 704
Summa	5 368	12 198

Upplysningar till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	56 917 454	56 917 454
	56 917 454	56 917 454
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-18 348 305	-17 793 231
-Årets avskrivning enligt plan	-555 074	-555 074
	-18 903 379	-18 348 305
Redovisat värde vid årets slut	38 014 075	38 569 149

Not 8 Pannor

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 056 000	2 056 000
Vid årets slut	2 056 000	2 056 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 056 000	-1 850 400
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden		-205 600
Vid årets slut	-2 056 000	-2 056 000
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Kortfristiga placeringar

	<i>Redovisat värde</i>	<i>Marknadsvärde</i>
Fonder	1 826 692	2 404 313
	1 826 692	2 404 313

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	325 680	105 184
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 302 720	420 736
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	36 223 857	38 358 443
	37 852 257	38 884 363

	<u>Belopp</u>	<u>Ränta</u>
SBAB	12 665 279	1,56 %
SBAB	12 665 279	1,18 %
SBAB	12 521 699	0,71 %
Skuld till kreditinstitut	37 852 257	

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Företagsinteckningar	54 833 000	54 833 000
Summa ställda säkerheter	54 833 000	54 833 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Underskrifter

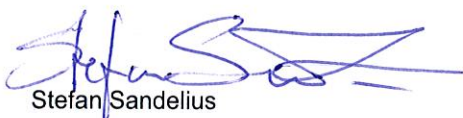
Ystad 2018-04-03



Kurt Håkansson



Thord Persson



Stefan Sandelius



Susanne Thörn



Stefan Thulander



Fredrik Stoltz



Lena Olebacken

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018-04-20

MAZAR SET Revisionsbyrå AB



Anders Persson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF HORIZONTEN
Org. nr 716438-9202

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF HORIZONTEN för år 2017.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierar under revisionen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRH HORIZONTEN för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRH HORIZONTEN enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, 20 april 2018



Anders Persson
Auktoriserad revisor