

Årsredovisning för

Brf HORIZONTEN

716438-9202

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Horisonten, 716438-9202 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 5 st. lägenhetsöverlåtelser gjorts. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Styrelsen har tagit fram en underhållsplan för åren 2018 fram till 2038, några av de stora projekten är plåtinklädnad förråds/garage byggnader 0-2 år, komplettering (LED) utomhusbelysning 0-1 år, översyn tak 0-3 år, asfaltering körbanor 0-3 år, plåtning fönster norrsidan 3-5 år, målning träytor 2-4 år, nya pannor/fjärrvärme ev. komplettering med solceller 3-8 år, installation av laddstolpar/boxar 2-5 år. Ca 3,5 mkr i underhållsplanen dom närmaste 5 åren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har framst kännetecknats av relativt stora underhåll på våra värme pannor, då avseende kompressorer som havererat. Detta får då även en positiv följdverkan därvidlag att livslängden förlängs och nyinvesteringar kan skjutas fram ca 5-10 år. För övrigt har det varit ett väldigt normalt verksamhetsår avseende driften.

Övrigt

Som medlemmar i Bostadsrätterna har styrelsen förkovrat sig i diverse utbildningar via "Bostadsrättsskolan".

Nyhetsbrevet 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

Fastighetsunderhåll: Målning av våra förrådsdörrar har utförts av Ystad Målarna. Planerad inplåtning av förråd kommer att göras under 2019 av Sjobo Plåt. Br Erlandssons har besiktigat våra taks kondition och kommer att åtgärda detta under 2019. Besiktning av våra asfaltsytor har gjorts av NCC och nyläggning kommer att ske under 2019.

Året avslutades med ett numera traditionsenligt julmys 6 december med efterföljande information och diskussioner kring årets verksamhet och framtid

Styrelsens sammansättning from 2018-05-16.

Kurt Häkansson ordförande 1 år, Fredrik Stoltz vice ordförande 1 år, Thord Persson kassör 1 år, Susanne Thörn sekreterare 2 år, Lena Olebacken ledamot 2 år, Stefan Thulander ledamot 1 år, Stefan Sandelius ledamot 1 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 12 st. protokollförda (nr 290-301) möten samt ett budgetmöte i november under verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2018.

Flerårsöversikt (kr)

År	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (årsavgift)	3 535 152	3 535 152	3 535 152	3 535 152	3 535 152
Rörelsen intäkter	3 535 552	3 535 152	3 544 901	3 889 334	3 732 629
Årets resultat	605 927	-228 145	-475 247	-452 189	-2 016 627
Årets resultat %	17,14	-6,45	-13,41	-11,63	-54,03
Balansomslutning	41 506 692	41 297 889	42 659 776	43 247 239	43 982 688
Soliditet %	8,39	6,97	7,28	8,28	9,17
Likviditet %	492,44	367,56	528,12	501,21	405,20
Årsavgift kr/m ²	555	555	555	555	555
Lån kr/m ²	5 843	5 894	6 091	6 107	6 140
Ränta kr/m ²	71	139	234	235	233
Fastighetskostnad kr/m ²	297	312	240	296	528

Varför har vi plus resultat? Mycket beror på att våra räntekostnader har sjunkit från 139 kr/m² till 71kr/m² dvs nästan en halvering. Dessutom har vi gjort vinst vid försäljning av kortfristiga placeringar på ca 200 tkr och en minskning av våra rörelsekostnader. Av årsavgiften framgår att "hyrorna" 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	1 084 965	-27 712	-228 145
Omföring av föreg års resultat			-228 145	228 145
Avsättning till yttre fond		170 645	-170 645	
Återföring yttre fond		142 363	142 363	
Årets resultat				605 927
Vid årets slut	2 048 786	1 113 247	-284 139	605 927

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-284 139
Årets resultat	605 927
Totalt	321 788
Disponeras för	
Avsättning till yttre fond	170 645
Balanseras i ny räkning	151 143
Summa	321 788

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter		3 535 152	3 535 152
Övriga rörelseintäkter		400	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 535 552	3 535 152
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 888 833	-1 987 347
Övriga externa kostnader	3	-132 513	-212 977
Personalkostnader	4	-118 104	-125 744
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-555 074	-555 074
Summa rörelsekostnader		-2 694 524	-2 881 142
Rörelseresultat		841 028	654 010
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	217 994	5 368
Räntekostnader och liknande resultatposter		-453 095	-887 523
Summa finansiella poster		-235 101	-882 155
Resultat efter finansiella poster		605 927	-228 145
Resultat före skatt		605 927	-228 145
Årets resultat		605 927	-228 145

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	37 459 001	38 014 075
Pannor		-	-
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		37 459 001	38 014 075
Summa anläggningstillgångar		37 459 001	38 014 075
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 196	54 281
Summa kortfristiga fordringar		54 196	54 281
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	8	654 616	1 826 692
Summa kortfristiga placeringar		654 616	1 826 692
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 338 879	1 402 841
Summa kassa och bank		3 338 879	1 402 841
Summa omsättningstillgångar		4 047 691	3 283 814
SUMMA TILLGÅNGAR		41 506 692	41 297 889

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 048 786	2 048 786
Fond för yttre underhåll		1 113 247	1 084 965
Summa bundet eget kapital		3 162 033	3 133 751
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-284 139	-27 712
Årets resultat		605 927	-228 145
Summa fritt eget kapital		321 788	-255 857
Summa eget kapital		3 483 821	2 877 894
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	37 200 897	37 526 577
Summa långfristiga skulder		37 200 897	37 526 577
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	325 680	325 680
Skatteskulder		65 342	12 488
Övriga skulder		719	890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		430 233	554 360
Summa kortfristiga skulder		821 974	893 418
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 506 692	41 297 889

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.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Fastighetskostnader

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
El	39 591	41 041
Vatten	202 266	193 117
Sophämtning, Avfallshantering	136 730	129 450
Markunderhåll, Trädgårdsskötsel	203 634	530 812
Snöröjning	58 621	22 611
Reparation och underhåll	631 884	510 071
Fastighetsavgift	385 794	332 940
Försäkringspremie	84 499	82 397
Kabel TV	145 814	144 908
	1 888 833	1 987 347

Not 3 Övriga externa kostnader

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Förbrukningsinventarier	11 909	-
Revisionsarvode	21 351	18 125
Ekonomisk förvaltning	71 552	69 300
Kostnader möten och stämma	6 656	8 147
Förlikningskostnad	-	75 000
Advokatkostnader	4 420	25 000
Övriga kostnader	16 625	17 405
Summa	132 513	212 977

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelse	62 500	59 300
Övriga anställda	34 710	43 030
Summa	97 210	102 330
Sociala kostnader	20 894	23 414

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader och mark	555 074	555 074
Summa	555 074	555 074

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Utdelning kortfristiga placeringar	-	-
Ägarutdelning	5 556	-
Vinst avyttring kortfristiga placeringar	209 516	-
Ränteintäkter, övriga	2 922	5 368
Summa	217 994	5 368

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	56 917 454	56 917 454
	56 917 454	56 917 454
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-18 903 379	-18 348 305
-Årets avskrivning enligt plan	-555 074	-555 074
	-19 458 453	-18 903 379
Redovisat värde vid årets slut	37 459 001	38 014 075

Not 8 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknads- värde
Fonder	654 616	930 641
	654 616	930 641

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	325 680	325 680
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 302 720	1 302 720
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	35 898 177	36 223 857
	37 526 577	37 852 257

	Belopp	Ränta
SBAB	12 652 439	1,56 %
SBAB	12 652 439	1,18 %
SBAB	12 221 699	0,90 %
Skuld till kreditinstitut	37 526 577	

Not 10 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	54 833 000	54 833 000
Summa ställda säkerheter	54 833 000	54 833 000

Underskrifter

Ystad 2019-03-25


Kurt Håkansson



Thord Persson


Stefan Sändelius


Susanne Thörn

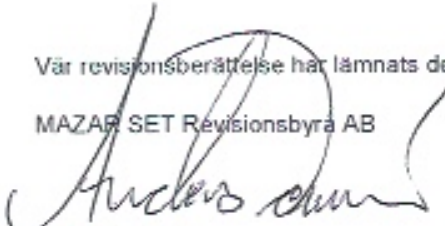

Stefan Trulander


Fredrik Stoltz


Lena Olebacken

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-04-18

MAZAR SET Revisionsbyrå AB


Anders Persson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF HORIZONTEN
Org. nr 716438-9202

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF HORIZONTEN för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt Internationella Standards on Auditing (ISA) och god revisionsod i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsod 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 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 misstag.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om hurvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsod i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om hurvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 BRF HORIZONTEN för år 2018 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 BRF HORIZONTEN enligt god revisionssed 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

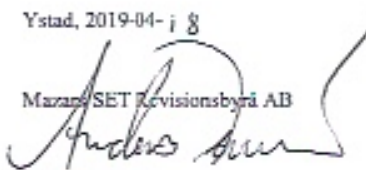
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 lättade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, 2019-04-18

Mazarin SET Revisionsbyrå AB



Anders Persson
Auktoriserad revisor