

Årsredovisning för

Brf HORIZONTEN

716438-9202

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Horisonten, 716438-9202 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) och äger fastigheten Svartrotten 15 i Ystad, taxeringsvärde 44 392 000 kr fördelat på byggnader 30 242 000 kr och mark 14 150 000 kr.

Föreningen har 50 medlemslägenheter med en total lägenhetsyta på 6 367 m². Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Under året har 4 st. lägenhetsöverlåtelse gjorts. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Styrelsen har tagit fram en underhållsplan för åren 2017 fram till 2026, några av de stora projekten är plåtinklädnad förråds/garage byggnader, komplettering (LED) utomhusbelysning, översyn balkonger, asfaltering körbanor, plåtning fönster norrsidan, målning trätor, nya pannor.

Föreningen har sitt säte i Ystad

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Året har främst kännetecknats av löpande underhåll, vi fortsätter att plåta in våra förrådsbyggnader och garage i takt med bedömt behov. Vi har även fått information och kostnadsförslag från Ystads Energi angående fjärrvärme/fiber uppkoppling till vårt område. I samband med detta har vi även fått budgetoffert på nya pannor till våra 50 bostäder. För att få en lite ljusare tillvaro undersöker vi även ersättningsbelysning till vår nuvarande utomhusbelysning. Företaget PULS utförde en underhållsspolning av spillavloppssystemet i våra lägenheter, inga avvikelser rapporterades från denna spolning.

Övrigt

Förttydligades att vår "gemensamhetslokal" endast får användas till "föreningsaktiviteter" dvs styrelse/medlems möten. Styrelsen har under hösten besökt Bostadsrättsmässan på Ystads Saltsjöbad, där vi bla. fick information kring vem som har ansvaret för balkongerna. Med anledning av ändring i lagen krävs nya stadgar, tex när årsredovisningen ska hållas tillgänglig, nya kallelsetider och utformningen av medlemsförteckning som ska innehålla datum för inträde. Styrelsen håller på att utforma nya "mönsterstadgar". Extra stämma planeras 2017 med anledning av ovan.

Nyhetsbrev utkommer vid behov med relevant info från våra styrelsemöten. 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 traditionsjulich glöggfest 11 december med efterföljande information och diskussioner.

Styrelsens sammansättning from 2016-05-18.

Kurt Håkansson ordförande 1 år, Stefan Thulander vice ordförande 1 år, Thord Persson kassör 1 år, Fredrik Stoltz sekreterare 2 år, Lena Olebacken ledamot 2 år, Susanne Thörn 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 11 st. protokollförda (nr 268-278) och ett budgetmöte under året. Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2016.

Flerårsöversikt (kr)

År	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (årsavgift)	3 535 152	3 535 152	3 535 152	3 535 302	3 305 232
Rörelsen intäkter	3 544 901	3 889 334	3 732 629	3 665 824	3 480 376
Årets resultat	-475 247	-452 189	-2 016 627	-127 755	-161 029
Årets resultat %	-13,41	-11,63	-54,03	-3,49	-4,63
Balansomslutning	42 659 776	43 247 239	43 982 688	44 899 516	45 178 462
Soliditet %	7,28	8,28	9,17	13,47	13,67
Likviditet %	528,12	455,08	405,20	577,72	501,42
Årsavgift kr/m ²	555	555	555	555	519
Lån kr/m ²	6 091	6 107	6 140	5 992	5 998
Ränta kr/m ²	234	235	233	232	219
Fastighetskostnad kr/m ²	240	296	528	319	301

Varför har vi minus resultat? Mycket beror på våra avskrivningar (761 000 kr) varav anläggningstillgångar med ca 555 000 kr som ligger kvar hela tiden. Nästa år får vi tex inga avskrivningar på pannor med ca 205 000 kr som nu är helt avskrivna. Räntekostnaderna 234 kr/m² kommer med stor sannolikhet att sänkas vid halvårsskiftet då lånen ska skrivas om, den totala räntekostnaden är idag ca 1 489 000 kr och beräknas att sänkas till ca 900 000 kr. 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	908 050	1 076 638	-452 189
Omföring av föreg års resultat			-452 189	452 189
Återföring yttre fond		170 645	-170 645	
Årets resultat				-475 247
Vid årets slut	2 048 786	1 078 695	453 804	-475 247

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	453 804
Återföring från yttre fond	164 375
Årets resultat	-475 247
Totalt	142 932
Disponeras för	
Avsättning till yttre fond	170 645
Balanseras i ny räkning	-27 713
Summa	142 932

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter		3 535 152	3 535 152
Övriga rörelseintäkter		9 749	354 182
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 544 901	3 889 334
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 528 923	-1 881 911
Övriga externa kostnader	3	-110 243	-134 611
Personalkostnader	4	-143 353	-132 599
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-760 674	-764 274
Summa rörelsekostnader		-2 543 193	-2 913 395
Rörelseresultat		1 001 708	975 939
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	12 198	65 835
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 489 153	-1 493 963
Summa finansiella poster		-1 476 955	-1 428 128
Resultat efter finansiella poster		-475 247	-452 189
Resultat före skatt		-475 247	-452 189
Årets resultat		-475 247	-452 189

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	38 569 149	39 124 223
Pannor	8	-	205 600
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		38 569 149	39 329 823
Summa anläggningstillgångar		38 569 149	39 329 823
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		-	401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 803	52 633
Summa kortfristiga fordringar		53 803	53 034
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	9	1 726 692	1 473 199
Summa kortfristiga placeringar		1 726 692	1 473 199
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 310 132	2 391 183
Summa kassa och bank		2 310 132	2 391 183
Summa omsättningstillgångar		4 090 627	3 917 416
SUMMA TILLGÅNGAR		42 659 776	43 247 239

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 048 786	2 048 786
Fond för yttre underhåll		1 078 695	908 050
Summa bundet eget kapital		3 127 481	2 956 836
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		453 804	1 076 638
Årets resultat		-475 247	-452 189
Summa fritt eget kapital		-21 443	624 449
Summa eget kapital		3 106 038	3 581 285
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,11	38 779 179	38 884 363
Summa långfristiga skulder		38 779 179	38 884 363
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,11	105 184	105 184
Leverantörsskulder		35 509	15 119
Skatteskulder		26 975	26 975
Övriga skulder		822	42 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		606 069	591 371
Summa kortfristiga skulder		774 559	781 591
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 659 776	43 247 239

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2-reglerna).

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	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Pannor	10
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
El	38 287	36 395
Vatten	192 595	160 130
Sophämtning, Avfallshantering	121 998	115 685
Markunderhåll, Trädgårdsskötsel	193 487	187 625
Snöröjning	22 681	8 578
Reparation och underhåll	390 671	803 668
Fastighetsavgift	332 940	332 940
Försäkringspremie	92 788	94 778
Kabel TV	143 476	142 112
	1 528 923	1 881 911

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Revisionsarvode	18 125	18 125
Ekonomisk förvaltning	67 350	65 100
Kostnader möten och stämma	9 345	15 110
Advokatkostnader	-	12 250
Övriga kostnader	15 423	24 026
Summa	110 243	134 611

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelse	58 115	56 900
Övriga anställda (1st man)	58 890	54 080
Summa	117 005	110 980
Sociala kostnader	26 141	21 412

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och mark	555 074	555 074
Inventarier	-	3 600
Pannor	205 600	205 600
Summa	760 674	764 274

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Utdelning kortfristiga placeringar	34	94
Vinst avyttring kortfristiga placeringar	3 460	53 149
Ränteintäkter, övriga	8 704	12 592
Summa	12 198	65 835

Upplysningar till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	56 917 454	56 917 454
	56 917 454	56 917 454
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 793 231	-17 238 157
-Årets avskrivning enligt plan	-555 074	-555 074
	-18 348 305	-17 793 231
Redovisat värde vid årets slut	38 569 149	39 124 223

Not 8 Pannor

	2016-12-31	2015-12-31
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	-1 850 400	-1 644 800
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-205 600	-205 600
Vid årets slut	-2 056 000	-1 850 400
Redovisat värde vid årets slut	-	205 600

Not 9 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknads- värde
Fonder	1 726 692	2 170 909
	1 726 692	2 170 909

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	105 184	105 184
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	420 736	420 736
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	38 358 443	38 463 627
	38 884 363	38 989 547

	Belopp	Ränta
SBAB	12 678 119	3,91
SBAB	12 678 119	3,79
SBAB	12 678 119	3,91
SBAB	850 006	1,26
Skuld till kreditinstitut	38 884 363	

Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<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

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Underskrifter

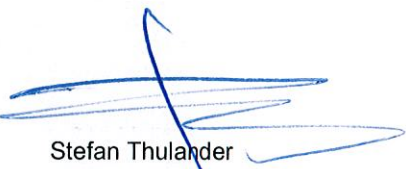
Ystad 2017-03-16


Kurt Håkansson


Thord Persson


Stefan Sandelius


Susanne Thörn



Stefan Thulander


Fredrik Stoltz


Lena Olebacken

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017-04-24

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 2016.

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 2016 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 uppger, 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 de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 BRF HORIZONTEN för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF HORIZONTEN 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 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.

Revisorers 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.

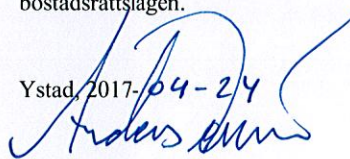
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 överträdelse 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, 2017-04-24



Anders Persson
Auktoriserad revisor