



# ÅRSREDOVISNING 2020

## HSB Brf Horisonten

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 769609-6226

Styrelsen för  
HSB bostadsrättsförening Horisonten i Stockholm

Org.nr: 769609-6226

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Horisonten i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Horisonten IV (som tidigare var uppdelad i Horisonten I och Horisonten II) i Skarpnäck. Ett nytt tioårsavtal tecknades 2014. Avtalet går ut 2024-04-01. På fastigheten upplåter föreningen lägenheter med bostads- eller hyresrätt, samt lokaler med hyresrätt. Enligt lantmäteriverkets fastighetsregister omfattar fastigheten följande adresser: Varmfrontsgatan 1, 1A, 3-29; Horisontvägen 63-71 och 75-85, Fallskärmsgatan 20-24, 20 A, B och Pilotgatan 5, 5 A-E.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	123	9 702
Hyresrätter	16	1 361
Gruppbofastad med hyresrätt	1	233
Lokaler/Förråd	7	692
Parkeringar och garageplatser	2	

Föreningens fastighet är byggd 1988 värdeår 1988.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar. Dessa anläggningar försörjer föreningen med i huvudsak el och kallvatten.

Gemensamhetsanläggning	Föreningens andel	Avser
BRF Flygsläpet	19,58%	Vatten
Brf Fallskärmen	34,40%	El
Brf Varmfronten	42,33%	Vatten

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under 2020 har styrelsen fortsatt att arbeta med två större projekt: balkongbyte och värmeprojektet som närmar sig slutförande.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Värmesystem	Helt nytt fjärrvärmebaserat värmesystem med egen värmeleverans från Stockholm Exergi
2021	Frånluftsfläktar	Byte av frånluftsfläktar för centralventilation
2021	Balkongbyte	Byte av föreningens samtliga balkonger

#### Övriga väsentliga händelser

Utöver de projekt som nämns ovan har styrelsen under året arbetat vidare med ombyggnationen av ett av våra tidigare gemensamhetsutrymmen till lägenheter och med planeringen för installation av grindar i några av föreningens gårdsentréer.

#### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. Vid stämman deltog 15 medlemmar varav 15 var röstberättigade.





## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Horisonten i Stockholm

---

### Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-16 haft följande sammansättning:

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
Martin Aderstedt	Ledamot
Ola Malmstedt	Ledamot
Erik Sundlöf	Ledamot
Anne-Marie Lundberg	Ledamot
Shampa Ghosh Dastidar	Ledamot
Aziz Laktineh	Ledamot
Lena-Maj Anding	Ledamot
Bettina Funk	Ledamot
Bengt Persson	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Styrelsen har under 2020-06-16 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
Martin Aderstedt	Ledamot
Bettina Funk	Ledamot
Anne-Marie Lundberg	Ledamot
Shampa Ghosh Dastidar	Ledamot
Aziz Laktineh	Ledamot
Lena-Maj Anding	Ledamot
Werner Kleinert	Ledamot
Ann-Chatrine Warberg-Landahl	Ledamot
Bengt Persson	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2021 är Werner Kleinert, Martin Aderstedt, Anne-Marie Lundberg, Aziz Laktineh och Lena-Maj Anding.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Martin Aderstedt, Lena-Maj Anding, Shampa Ghosh Dastidar och Anne-Marie Lundberg. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Saskia Linton	Föreningsvald ordinarie
Lars Åhlin	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Lena-Maj Anding och Martin Aderstedt.

### Valberedning

Valberedningen består av Hansjörg Ehammer och Saskia Linton.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-24.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.





## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Horisonten i Stockholm

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 185 (187) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 16 (14) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	820	819	815	808	807
Totala intäkter kr/kvm*	931	884	907	916	885
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	213	147	238	196	169
Belåning, kr/kvm	4 292	4 368	4 418	4 455	4 471
Räntekänslighet	6%	7%	7%	7%	7%
Totala driftkostnader kr/kvm*	700	600	548	580	576
Energikostnader kr/kvm	183	168	181	167	171

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

#### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Horisonten i Stockholm

### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	11 158	10 541	10 729	10 554	10 558
Resultat efter finansiella poster	-9 504	-4 127	448	-1 400	-389
Soliditet	51%	56%	57%	57%	56%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		11 157 650
Rörelsekostnader	-	20 142 290
Finansiella poster	-	519 704
<b>Årets resultat</b>		<b>-9 504 344</b>
Planerat underhåll	+	10 530 118
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 384 629
<b>Årets sparande</b>		<b>2 410 403</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>213</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 655 883	16 325 594	1 787 832	2 528 123	-4 127 096
Reservering till fond 2020			2 948 000	-2 948 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-3 916 229	3 916 229	
Balanserad i ny räkning				-4 127 096	4 127 096
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-9 504 344
Belopp vid årets slut	53 655 883	16 325 594	819 603	-630 744	-9 504 344

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-1 598 973
Årets resultat	-9 504 344
Reservering till underhållsfond	-2 948 000
Ianspråktagande av underhållsfond	3 916 229
Summa till stämmans förfogande	<b>-10 135 088</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-10 135 088</b>
-------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB bostadsrättsförening Horisonten i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	11 157 650	10 541 078
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-18 192 537	-11 643 480
Övriga externa kostnader	Not 3	-298 444	-697 488
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-266 681	-337 467
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 384 629	-1 390 128
Summa rörelsekostnader		<u>-20 142 290</u>	<u>-14 068 562</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 984 640</b>	<b>-3 527 485</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	37 723	61 093
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-557 427</u>	<u>-660 705</u>
Summa finansiella poster		<u>-519 704</u>	<u>-599 612</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-9 504 344</b>	<b>-4 127 096</b>



**HSB bostadsrättsförening Horisonten i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	107 864 904	109 249 533
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>4 298 261</u>	<u>544 668</u>
		112 163 165	109 794 201
Summa anläggningstillgångar		<u>112 163 165</u>	<u>109 794 201</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		37 936	33 750
Övriga fordringar	Not 9	1 169 466	997 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>779 227</u>	<u>715 298</u>
		1 986 629	1 746 686
Kortfristiga placeringar	Not 11	4 000 000	12 000 000
Kassa och bank	Not 12	171 578	1 070 011
Summa omsättningstillgångar		<u>6 158 206</u>	<u>14 816 698</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>118 321 372</u></b>	<b><u>124 610 899</u></b>

**HSB bostadsrättsförening Horisonten i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	69 981 477	69 981 477
Yttre underhållsfond	819 603	1 787 832
	<u>70 801 080</u>	<u>71 769 309</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-630 744	2 528 123
Årets resultat	-9 504 344	-4 127 096
	<u>-10 135 088</u>	<u>-1 598 973</u>
Summa eget kapital	<u>60 665 992</u>	<u>70 170 336</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>30 520 884</u>	<u>51 451 616</u>
	30 520 884	51 451 616
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 20 930 732	616 340
Leverantörsskulder	928 549	548 829
Skatteskulder	58 998	36 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>5 216 217</u>	<u>1 787 287</u>
	27 134 496	2 988 947
Summa skulder	<u>57 655 380</u>	<u>54 440 563</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>118 321 372</u></b>	<b><u>124 610 899</u></b>

**HSB bostadsrättsförening Horisonten i Stockholm**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-9 504 344	-4 127 096
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 384 629	1 390 128
Kassaflöde från löpande verksamhet	-8 119 715	-2 736 968
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-68 094	-279 676
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	3 831 157	425 966
Kassaflöde från löpande verksamhet	-4 356 653	-2 590 678
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-3 753 593	-505 305
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 753 593	-505 305
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-616 340	-616 340
Inbetalda insatser	0	1 905 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-616 340	1 288 660
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-8 726 586</b>	<b>-1 807 323</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>14 062 320</b>	<b>15 869 643</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 335 734</b>	<b>14 062 320</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



## HSB bostadsrättsförening Horisonten i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 4,1% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



**HSB bostadsrättsförening Horisonten i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	7 958 503	7 950 673
Hyror	2 771 886	2 749 247
Bredband	357 963	0
Övriga intäkter	327 487	111 481
Bruttoomsättning	<u>11 415 839</u>	<u>10 811 401</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-258 189	-270 323
	<b>11 157 650</b>	<b>10 541 078</b>
<b>Not 2    Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	971 676	1 103 701
Reparationer	1 881 570	1 448 595
El	487 116	581 873
Uppvärmning	1 414 414	1 124 890
Vatten	294 349	298 226
Sophämtning	369 833	388 964
Fastighetsförsäkring	253 345	222 043
Kabel-TV och bredband	545 834	494 041
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	277 051	269 823
Förvaltningsarvoden	471 138	507 293
Tomträttsavgäld	664 500	664 500
Övriga driftkostnader	31 593	46 901
Planerat underhåll	10 530 118	4 492 630
	<b>18 192 537</b>	<b>11 643 480</b>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	132 864	125 878
Hyror och arrenden	2 134	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	19 582	54 792
Administrationskostnader	78 684	424 356
Extern revision	15 750	16 000
Konsultkostnader	28 450	55 482
Medlemsavgifter	20 980	20 980
	<b>298 444</b>	<b>697 488</b>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	187 860	231 750
Revisionsarvode	6 000	5 000
Övriga arvoden	10 080	22 280
Sociala avgifter	62 741	78 437
	<b>266 681</b>	<b>337 467</b>
<b>Not 5    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	525	666
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter skattekonto	0	-90
Ränteintäkter HSB bunden placering	35 099	53 800
Övriga ränteintäkter	2 099	6 717
	<b>37 723</b>	<b>61 093</b>
<b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	549 150	658 944
Övriga räntekostnader	8 277	1 761
	<b>557 427</b>	<b>660 705</b>

**HSB bostadsrättsförening Horisonten i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	123 829 466	123 829 466
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>123 829 466</b>	<b>123 829 466</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-14 579 933	-13 189 805
Årets avskrivningar	-1 384 629	-1 390 128
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 964 562</b>	<b>-14 579 933</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>107 864 904</b>	<b>109 249 533</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	110 000 000	110 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 400 000	5 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	74 000 000	74 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 442 000	2 442 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>191 842 000</b>	<b>191 842 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	544 668	39 363
Årets investeringar	3 753 593	505 305
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>4 298 261</b>	<b>544 668</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	5 309	5 329
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 163 771	991 923
Placeringskonto HSB Stockholm	386	386
	<b>1 169 466</b>	<b>997 638</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	723 577	709 358
Upplupna intäkter	55 650	5 940
	<b>779 227</b>	<b>715 298</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 000 000	12 000 000
	<b>4 000 000</b>	<b>12 000 000</b>
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Handkassa	575	48
SBAB	119 550	1 018 511
Nordea	15 553	15 553
Swedbank	35 900	35 900
	<b>171 578</b>	<b>1 070 011</b>

**HSB bostadsrättsförening Horisonten i Stockholm**

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag		
			Belopp		
			Nästa års amortering		
Stadshypotek AB	106446	0,99%	2022-06-30	10 009 042	250 000
Stadshypotek AB	287113	0,65%	2023-06-30	10 368 192	106 340
Swedbank	2658787243	0,60%	2021-09-24	11 800 000	0
Swedbank	2658787250	2,46%	2024-10-25	10 500 000	0
Swedbank	2950897328	0,54%	2021-08-25	8 774 392	260 000
				51 451 626	616 340

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 48 369 926

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 30 520 884**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 76 351 000 76 351 000

<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Kortfristig del av långfristig skuld	20 930 732	616 340
		<b>20 930 732</b>	<b>616 340</b>

<b>Not 15</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna räntekostnader	18 066	14 822
	Förutbetalda hyror och avgifter	926 619	804 636
	Övriga upplupna kostnader	4 271 532	967 829
		<b>5 216 217</b>	<b>1 787 287</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

.....  
Martin Aderstedt

.....  
Anne-Marie Lundberg

.....  
Aziz Laktineh

.....  
Werner Kleinert

.....  
Bettina Funk

.....  
Lena-Maj Anding

.....  
Ann-Chatrine Landahl

.....  
Shampa Ghosh Dastidar

.....  
Bengt Persson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Saskia Linton  
Av föreningen vald revisor

.....  
Joakim Häll  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Horisonten i Stockholm, org.nr. 769609-6226

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Horisonten i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 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 revisionsssed 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Horisonten i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

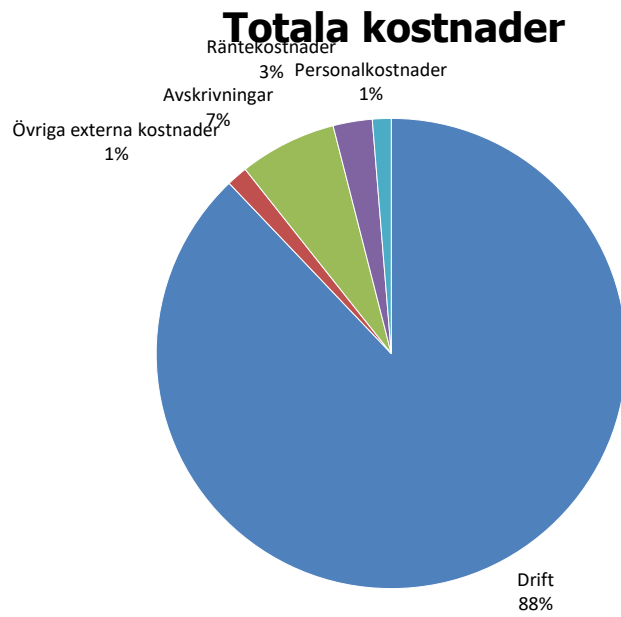
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 fattade 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.

Stockholm den / 2021

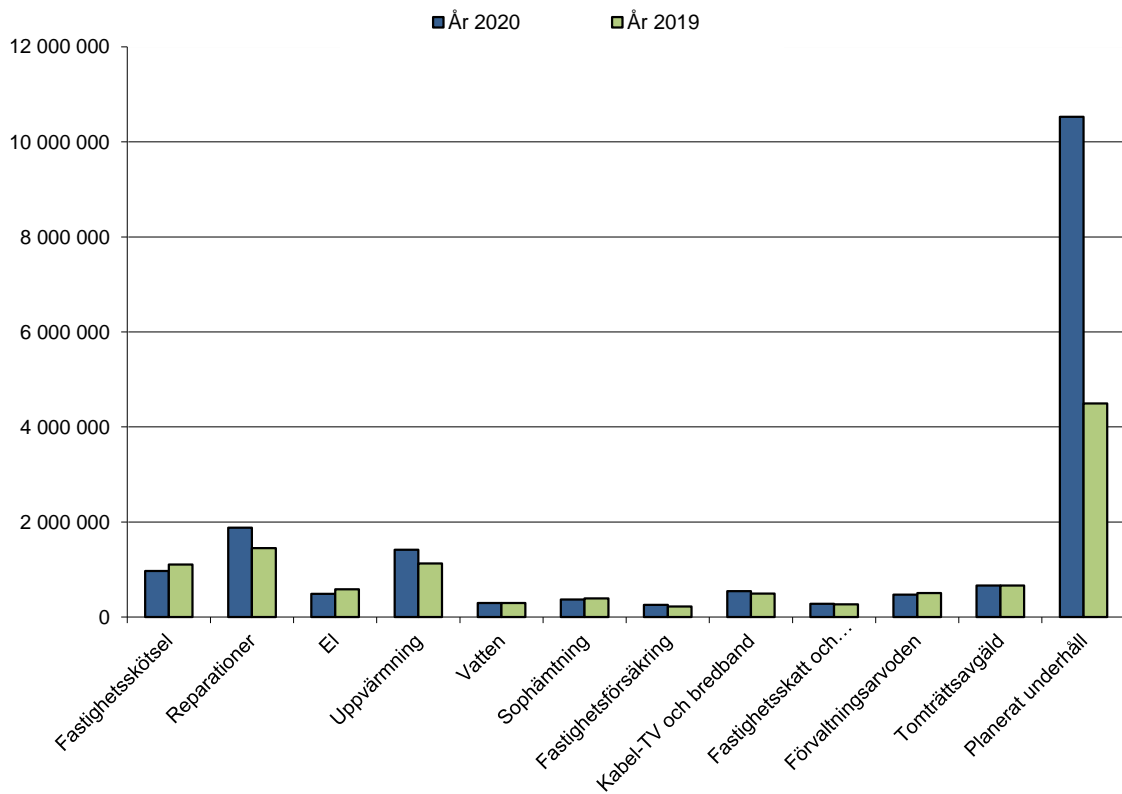
.....  
Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Saskia Linton  
Av föreningen vald revisor

**HSB bostadsrättsförening Horisonten i Stockholm**



### Fördelning driftkostnader





# Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**