

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RB BRF Horisonthuset i Malmö
Org nr: 769612-9548



Dagordning

Dagordning enligt § 23 I föreningens stadgar

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Val av stämमosekreterare
- e) Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisorer
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och suppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Horisonthuset i
Malmö får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-08-26. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-06.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre kostnader för reparationer och underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för underhåll och reparationer. Exkluderar man dessa är driftkostnaderna dock lägre i år än föregående år. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån och fortsatt amortering.

Årets resultat jämfört med budget har ökat tack vare lägre underhållskostnader än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 135 % till 155 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 977 tkr. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 626 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ankarspelet 22 i Malmö kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 44 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastigheternas adress är Barometergatan 88 och 90 samt Scaniaplatsen 25 i Västra Hamnen i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för garageplatser som hyrs ut till utomstående. ²

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
2	15	19	7	1	44

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
-	44	-

Total tomtarea: 2 340 m²

Total bostadsarea: 3 313 m²

Årets taxeringsvärde 76 693 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 76 693 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Kompassen tillsammans med 62 andra fastighetsägare. Föreningens andel är 2 736 av totalt 35 514,75 andelar. Samfälligheten förvaltar fyra gemensamhetsanläggningar som omfattar sopsugsanläggning, kvartersmark, belysning samt dagvattensystem med dammar inom området.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 85 tkr och planerat underhåll för 89 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 376 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 113 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 11 278 860 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 376 tkr (113 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 376 tkr (113 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installation av individuell elmätning	2011
OVK	2014
Bärlinor hiss	2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning	36
Huskropp utvändigt	53

Föreningen har under året utfört underhåll i form av dörrbyte och underhållsspolning.

Planerade underhåll

Beskrivning	År
Dammbindning	2018

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jerry Verngren	Ordförande	Stämman	2019
Walery Furmanski	Vice ordförande	Stämman	2018
Fredrik Warringer	Ledamot	Stämman	2019
Joakim Lundin	Ledamot	Riksbyggen	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elisabeth Musa	Stämman	2019
Jacob Lejdström	Stämman	2018
Mia Bodin	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Lars Bevik	Föreningsrevisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Monica Olofsson	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Anders Fischer	Stämman
Per Lagergren	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. *R*

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 66.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2.
Årets avgående medlemmar uppgår till 6.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift 2017 är oförändrad mot avgiften 2016.

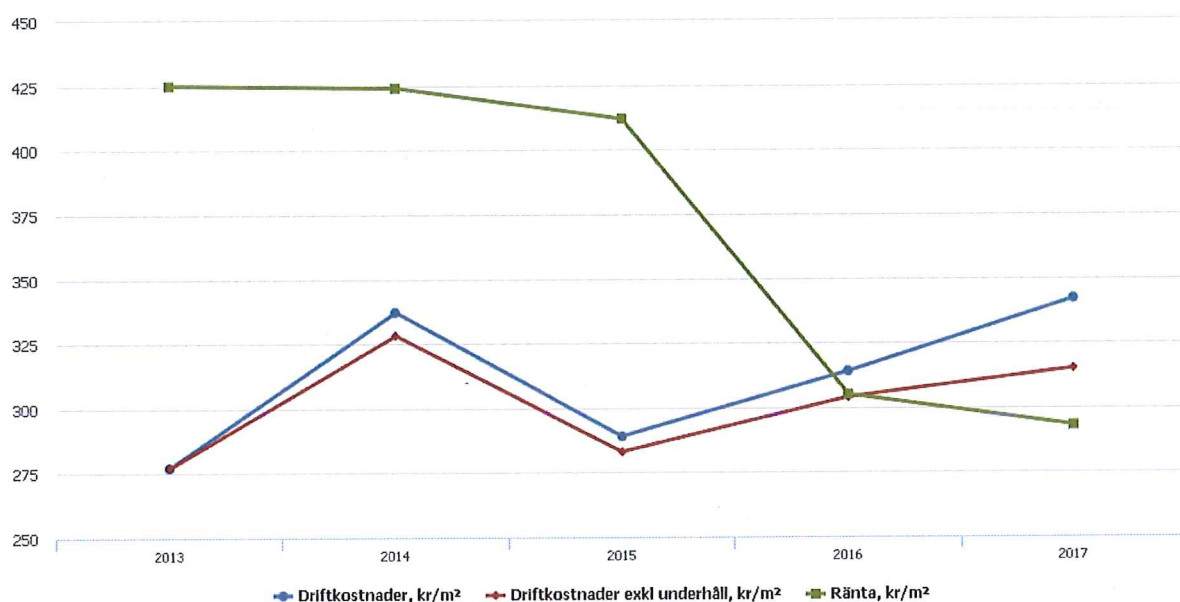
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 791 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.²

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 195	3 207	3 215	3 167	3 133
Resultat efter finansiella poster	-351	-297	-515	-768	191
Årets resultat	-351	-297	-515	-768	191
Resultat exklusive avskrivningar	626	680	462	249	348
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	250	412	150	-62	48
Avsättning till underhållsfond kr/m²	113	81	94	94	91
Balansomslutning	124 942	125 770	126 373	127 205	128 093
Kassaflöde, indirekt metod	43	325	120	119	101
Soliditet %	68	68	68	68	68
Likviditet %	155	135	146	123	119
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	791	791	791	775	768
Driftkostnader, kr/m²	342	314	289	337	277
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m²	316	304	283	328	277
Ränta, kr/m²	294	305	412	424	425
Underhållsfond, kr/m²	715	628	558	470	386
Lån, kr/m²	11 876	12 003	12 122	12 181	12 239

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	85 813 000	2 081 822	-2 330 291	-296 638
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-296 638	296 638
Reservering underhållsfond		375 962	-375 962	
Ianspråktagande av underhållsfond		-88 839	88 839	
Årets resultat				-351 151
Vid årets slut	85 813 000	2 368 945	-2 914 052	-351 151

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 626 929
Årets resultat	-351 151
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-375 962
Årets ianspråktagande av underhållsfond	88 839

Summa -3 265 203

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 3 265 203

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 195 183	3 207 172
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 784	1 365
Summa rörelseintäkter		3 210 967	3 208 537
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 134 111	-1 041 271
Övriga externa kostnader	Not 5	-431 615	-421 018
Personalkostnader	Not 6	-56 234	-59 857
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-976 974	-976 974
Summa rörelsekostnader		-2 598 934	-2 499 120
Rörelseresultat		612 033	709 417
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	6 072	2 024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 123	3 455
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-973 380	-1 011 533
Summa finansiella poster		-963 185	-1 006 054
Resultat efter finansiella poster		-351 151	-296 638
Årets resultat		-351 151	-296 638

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	123 062 168	124 039 142
Summa materiella anläggningstillgångar		123 062 168	124 039 142
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	66 000	66 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		66 000	66 000
Summa anläggningstillgångar		123 128 168	124 105 142
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	12 917	9 920
Övriga fordringar	Not 14	6 460	1 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	236 028	138 260
Summa kortfristiga fordringar		255 405	149 454
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 558 767	1 515 707
Summa kassa och bank		1 558 767	1 515 707
Summa omsättningstillgångar		1 814 172	1 665 161
Summa Tillgångar		124 942 340	125 770 303

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	85 813 000	85 813 000	
Fond för yttre underhåll	2 368 945	2 081 822	
Summa bundet eget kapital	88 181 945	87 894 822	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 914 052	-2 330 291	
Årets resultat	-351 151	-296 638	
Summa fritt eget kapital	-3 265 203	-2 626 929	
Summa eget kapital	84 916 742	85 267 893	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	38 852 685	39 273 185
Summa långfristiga skulder		38 852 685	39 273 185
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	494 000	494 000
Leverantörsskulder	Not 19	171 966	72 237
Övriga skulder	Not 20	4 294	118 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	502 653	544 110
Summa kortfristiga skulder		1 172 913	1 229 225
Summa Eget kapital och Skulder		124 942 340	125 770 303

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-351 151	-296 638
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	976 974	976 974
Summa	625 823	680 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	625 823	680 336
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-105 951	-4 698
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-56 312	87 531
Kassaflöde från den löpande verksamheten	463 560	763 169
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-44 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-44 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-420 500	-394 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-420 500	-394 000
Årets kassaflöde	43 060	325 169
Likvida medel vid årets början	1 515 707	1 190 538
Likvida medel vid årets slut	1 558 767	1 515 707

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 620 390	2 620 369
Hyror, garage	451 500	451 500
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 142	-5 250
Bränsleavgifter, bostäder	10 078	16 717
Elavgifter	125 358	123 836
Summa nettoomsättning	3 195 183	3 207 172

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	3 584	1 000
Fakturerade kostnader	180	360
Övriga rörelseintäkter	12 020	5
Summa övriga rörelseintäkter	15 784	1 365

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-88 839	-33 493
Reparationer	-85 489	-33 619
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-59 860	-58 826
Arrendeavgifter	-105 720	-84 160
Försäkringspremier	-30 824	-27 414
Kabel- och digital-TV	-98 001	-90 160
Återbäring från Riksbyggen	5 500	6 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 931	-8 950
Serviceavtal	-8 677	0
Obligatoriska besiktningar	-24 405	-26 708
Snö- och halkbekämpning	-16 747	-16 928
Förbrukningsinventarier	-14 003	-16 875
Fordons- och maskinkostnader	-225	0
Vatten	-91 102	-90 800
Fastighetsel	-265 214	-268 657
Uppvärmning	-225 397	-258 577
Sophantering och återvinning	-9 957	-9 443
Förvaltningsarvode drift	-12 220	-23 162
Summa driftkostnader	-1 134 111	-1 041 271

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-384 745	-378 232
Resekostnader	0	-140
IT-kostnader	-4 306	-3 502
Arvode, yrkesrevisor	-14 338	-13 600
Övriga förvaltningskostnader	-2 851	-3 815
Kreditupplysningar	0	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 584	0
Representation	-2 510	-1 313
Kontorsmateriel	-5 833	-2 639
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-9 776	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 848	-1 848
Konsultarvoden	0	-10 369
Bankkostnader	0	-60
Övriga externa kostnader	-1 825	-5 050
Summa övriga externa kostnader	-431 615	-421 018

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-44 800	-44 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Övriga kostnadsersättningar	-81	-191
Sociala kostnader	-10 353	-14 366
Summa personalkostnader	-56 234	-59 857

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-976 974	-976 974
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-976 974	-976 974

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	6 072	2 024
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6 072	2 024

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter	4 123	3 455
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 123	3 455

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-973 380	-1 011 533
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-973 380	-1 011 533

Not 11 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	111 036 000	111 036 000
Mark	16 572 000	16 572 000
Anslutningsavgifter	119 042	119 042
	127 727 042	127 727 042
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	127 727 042	127 727 042
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 568 858	-2 591 884
Anslutningsavgifter	-119 042	-119 042
	- 3 687 900	- 2 710 926
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-976 974	-976 974
	- 976 974	- 976 974
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 4 664 874	- 3 687 900
Restvärde enligt plan vid årets slut	123 062 168	124 039 142
Varav		
Byggnader	106 490 168	107 467 142
Mark	16 572 000	16 572 000
Taxeringsvärden		
Byggnader	55 093 000	55 093 000
Mark	21 600 000	21 600 000
Totalt taxeringsvärde	76 693 000	76 693 000

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Andra långfristiga fordringar	66 000	66 000
Summa andra långfristiga fordringar	66 000	66 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	902	899
Kundfordringar	12 015	9 021
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	12 917	9 920

Not 14 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	112	1 146
Skattekonto	128	128
Momsfordringar	6 220	0
Summa övriga fordringar	6 460	1 274

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna hyresintäkter	45 628	0
Förutbetalda försäkringspremier	32 365	30 824
Förutbetald elavgift	10 078	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 186	24 632
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 608	59 137
Förutbetald samfällighetsavgift	29 163	23 667
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	236 028	138 260

Not 16 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	1 165 236	953 181
Transaktionskonto	393 531	562 526
Summa kassa och bank	1 558 767	1 515 707

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	39 346 685	39 767 185
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-494 000	-494 000
Långfristig skuld vid årets slut	38 852 685	39 273 185

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	0,68 %	2018-12-28	5 596 685	0	0	5 596 685
STADSHYPOTEK	3,81 %	2019-01-30	9 600 000	0	200 000	9 400 000
SWEDBANK	1,76 %	2020-12-22	8 752 000	0	294 000	8 458 000
STADSHYPOTEK	2,03 %	2023-06-01	15 892 000	0	0	15 892 000
Summa			39 840 685	0	494 000	39 346 685

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 494 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 494 tkr årligen.

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	494 000	494 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	494 000	494 000

Not 19 Leverantörskulder	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörskulder	171 966	72 237
Summa leverantörskulder	171 966	72 237

Not 20 Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Mottagna depositioner	4 200	4 200
Skuld för moms	-525	2 625
Avräkning hyror och avgifter	300	0
Clearing	319	0
Avräkning lån	0	112 053
Summa övriga skulder	4 294	118 878

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 750	14 200
Upplupna räntekostnader	129 284	135 001
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 881	0
Upplupna elkostnader	38 064	38 570
Upplupna värmekostnader	0	38 802
Upplupna revisionsarvoden	13 600	14 600
Upplupna styrelsearvoden	51 100	44 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 519	19 574
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	226 455	239 063
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	502 653	544 110

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	41 795 000	41 795 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser 0 0

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

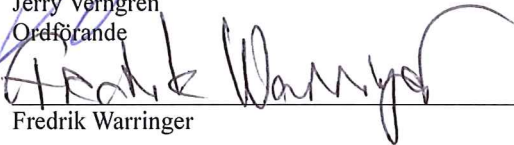
Styrelsens underskrifter

2018-04-09

Ort och datum



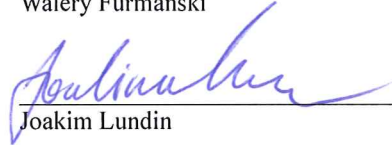
Jerry Verngren
Ordförande



Fredrik Warringer



Walery Furmanski



Joakim Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö den 2018-04-17



Peter Cederblad
KPMG AB
Auktoriserad revisor



Lars Bevik
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Horisonhusen i Malmö, org. nr 769612-9548

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Horisonhusen i Malmö för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har 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 den 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. Den upp lyser, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 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 fel, 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. Risker 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 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 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Horisonthuset i Malmö för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som auktoriserad revisor 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors 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.

Malmö den

17/7-18

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Lars Bevik
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

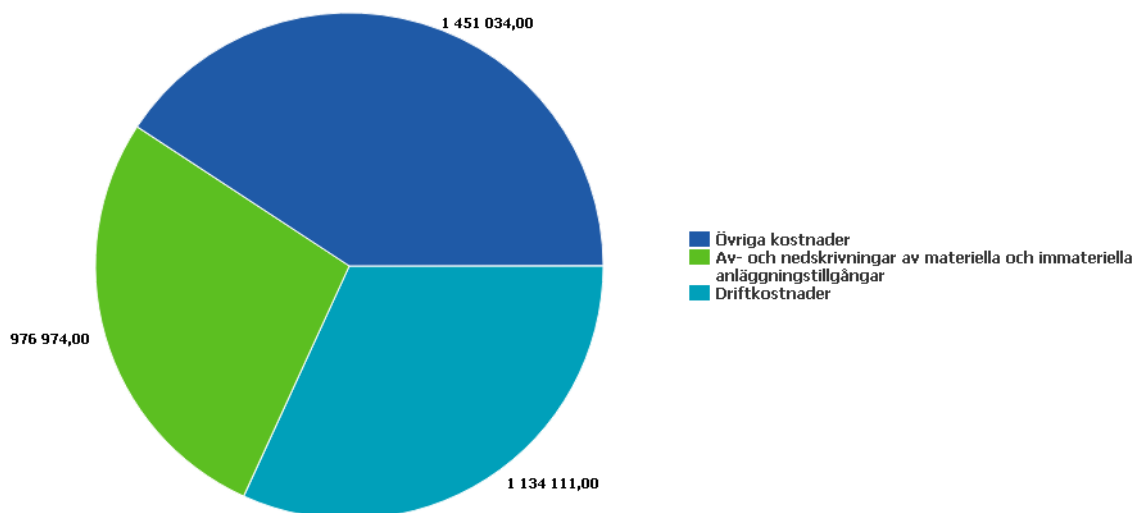
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

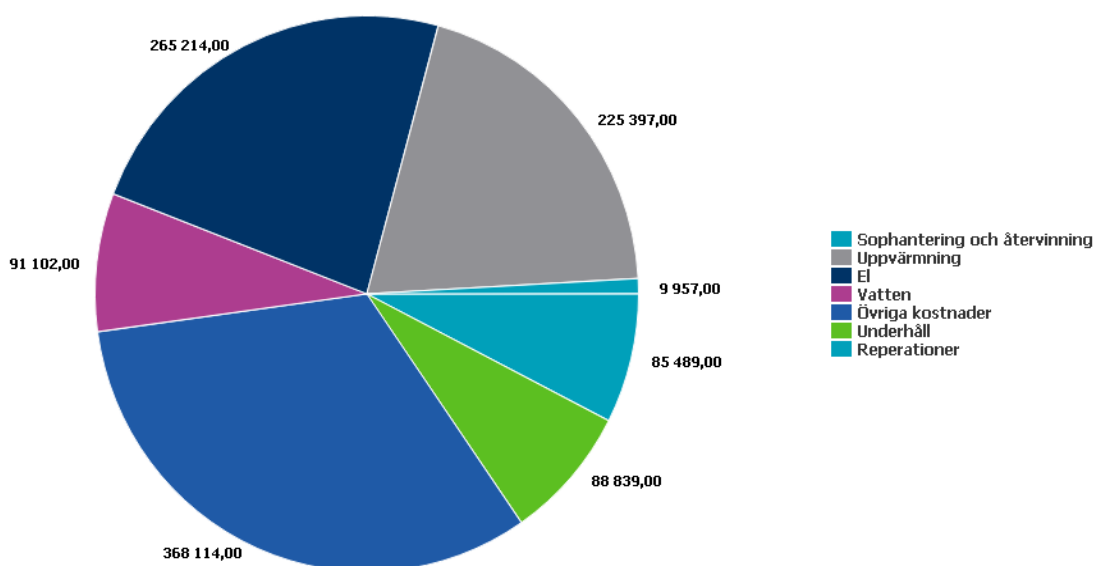
Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 134 111	1 041 271
Övriga externa kostnader	431 615	421 018
Personalkostnader	56 234	59 857
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	976 974	976 974
Finansiella poster	963 185	1 006 054
Summa kostnader	3 562 118	3 505 175



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2017	2016
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	5 562	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	6 058	544
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	11 250
Rabatt/återbäring från RB	-5 500	-6 500
Systematiskt brandskyddsarbete	2 931	8 950
Serviceavtal	8 677	0
Inre skötsel/städ, extra	601	11 368
Obligatoriska besiktningkostnader	6 084	10 321
Hissbesiktning	18 321	16 387
Snö- och halkbekämpning	16 747	16 928
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	16 866	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	40 387	8 839
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	1 508	6 413
Rep Installationer köpta tjänster Värme	13 789	0
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	3 800	7 448
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	2 562	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	590	7 469
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	3 450
Vattenskador	5 987	0
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	36 325	0
UH Installationer köpta tjänster Hissar	0	33 493
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	52 514	0
Fastighetsel	265 214	268 657
Uppvärmning	225 397	258 577
Vatten	91 102	90 800
Sophämtning	9 957	9 443
Fastighetsförsäkring	30 824	27 414
Arrendeavgifter	105 720	84 160
Kommunikation	98 001	90 160
Fastighetsskatt	59 860	58 826
Förbrukningsinventarier	0	1 000
Förbrukningsmaterial	14 003	15 875
Övriga kostnader för transportmedel	225	0
Summa driftkostnader	1 134 111	1 041 271



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Belopp i kr	2017	2016
Arrendeavgifter	32	25
Fastighetsel	80	81
Fastighetsförsäkring	9	8
Fastighetsskatt	18	18
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	4	5
Hissbesiktning	6	5
Inre skötsel/städ, extra	0	3
Kommunikation	30	27
Obligatoriska besiktningkostnader	2	3
Rabatt/återbäring från RB	-2	-2
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	0
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	1	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	2
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	1	2
Rep Installationer köpta tjänster Värme	4	0
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	5	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	2
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	12	3
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	1
Serviceavtal	3	0
Snö- och halkbekämpning	5	5
Sophämtning	3	3
Systematiskt brandskyddsarbete	1	3
Tomträttsavgälder	0	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	3
UH Installationer köpta tjänster Hissar	0	10
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	11	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	16	0
Uppvärmning	68	78
Vatten	27	27
Vattenskador	2	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	2	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	2	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Summa driftkostnader	341,91	313,92

Styrelsens ord

Underhåll

Inga speciella underhållsjobb har utförts under 2017. Under årets sista månad åtgärdades fasaden på Barometergatans framsida. Återstår nu bara delar av Scaniaplatsens fasad som vi hoppas kunna åtgärda under 2018.

Efterbesiktning/garantier

Någon formell besiktning har inte skett under året men alla garantier förutom fönster är nu utgångna och alla fel åtgärdade. Justering av diverse fel på fönstren är försenat men kommer att utföras i början av 2018. Portarna till ingång 88 och 90 på Barometergatan är nu klara och fungerar tillfredställande. Förhoppningsvis skall de nu klara stormarna bättre än förut.

Avgift 2018

Vi har återigen lämnat avgiften oförändrad inför 2018 tack vare räntorna som nu har nått full effekt. Men på sikt måste vi möta ökande kostnader med motsvarande avgiftsjusteringar.

Aktiviteter

Vi har under året haft en föreningsaktivitet, vilket blev en trevlig tillställning en höstkväll med varm dryck och tilltugg i vår gemensamma trädgård.

Garage

Vi har i stort sett haft alla platser uthyrda under året, ngn plats har varit ledig ngn månad. För tillfället finns inga lediga platser.

Avslutningsvis

Fortsatt bra och givande samarbete med Riksbyggen. Vi har nu fått en ny ekonom, Christian Rivas, som efterträdde Jenny Tebäck under året som gick.

Styrelsen ser nu fram emot 2018 utan byggrelaterade jobb och ett styrelsearbete med normala givande uppgifter att greppa tag i.

Malmö 2018-01-26

Styrelsen
Brf Horisonthusen

RB BRF Horisonthusen i Malmö

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Horisonthusen i Malmö i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

