

HSB BRF HORIZONTEN

ÅRSREDOVISNING

2018



Organisationsnummer: 769609-6226

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Horisonten i Stockholm får härmed avge årsredovisning för 2018-01-01 – 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF HORIZONTEN I STOCKHOLM

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter 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.

Hus 51, Varmfrontsgatan 15–27

Hus 52, Varmfrontsgatan 3–13

Hus 55, Horisontvägen 75–85

Hus 56/57, Horisontvägen 63–71 och Fallskärmsgatan 20, 20 A, 20 B, 22, 24 och Varmfrontsgatan 29

Hus 58, Kvartershus (tvättstuga och festlokal), Horisontvägen 73

Cykelförråd

Ritningarna för dessa hus signerades 1983 och husen byggdes under 1984–85.

Hus 53, Pilotgatan 5, 5 A-E

Hus 59, Varmfrontsgatan 1, 1A

Cykelförråd

Ritningarna för dessa hus signerades 1988 och husen byggdes under 1988.

Värdeåret för föreningens samtliga hus är 1998.

Arkitekturen och SAR:s Kasper Salinpris

Fastigheterna med tillhörande landskap ritades av Arken Arkitektur AB. Chefsarkitekt var Klas Tham, och chef för landskapsarbetena var Pär Gustafsson.

Övriga kvarter som ingick i Arkens Skarpnäcksprojekt var Varmfronten, Fallskärmen, Flygsläpet, Luftskeppet och Flygledaren. 1983 tilldelades Arkens Skarpnäcksprojekt Kasper Salin-priset, ett pris som delas ut av Sveriges Arkitekter till ett svenskt byggnadsverk eller grupp av byggnader av hög arkitektonisk kvalitet.

Ur prisformuleringen: "Kvarteren... uppvisar en stor formmässig rikedom som är lika ovanlig som inspirerande. Särskilt vackra är kvarterets gårdar, där utformningen av såväl husens fasader, som planteringarna, i helhet och detalj, vittnar om inlevelse, omsorg och skicklighet. Arkitekturen har därmed fått goda förutsättningar att bilda ram till en levande bostadsmiljö." Arkens Skarpnäcksprojekt deltog i världsutställningen i arkitektur i Paris 1984 och har även omskrivits i ett flertal nationella och internationella tidskrifter.

I samband med förvärvet av fastigheten, startade styrelsen för Horisonten ett projekt för att de prisbelönte fastigheterna och området återigen ska komma till sin rätt. Projektet innebär dels att de prisbelönte ursprungstankarna tas i beaktande vid renoveringar, som t ex. av gårdar och tvättstugor. Det innebär dels att samarbeta med övriga föreningar vars fastigheter ingick i Skarpnäcksprojektet och sprida kunskap om områdets historia. Hittills har föreningen i samarbete med BRF Varmfronten sökt och fått 100 000 kr av stadsdelen för upphandling av landskapsarkitekter inför renoveringen av gårdarna. Föreningen har sedan beställt och erhållit en programhandling för gårdarna av NOD Landskapsarkitekter. Föreningen har även hunnit totalrenovera de båda tvättstugorna (2005) varvid Arken Arkitekter AB anlätades för att ta fram ritningar och förslag på ytskikt.

Lägenheter och hyreslokaler

Totalytan för lägenheter och lokaler med hyresrätt är enligt taxeringsbeskedet 11 921 kvm.

Taxeringsvärdet för Horisonten IV är 150 227 tkr, varav byggnadsvärdet är 100 110 tkr.

2018-12-31 var 122 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 17 lägenheter var upplåtna med hyresrätt.

Föreningen äger en gruppbofastad som upplåts med hyresrätt. Föreningen upplåter även fyra lokaler/förråd med hyresrätt. Föreningen har inga lokaler med bostadsrätt. I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	122	9639
Hyresrätter	17	1357
Gruppbofastad med hyresrätt	1	233
Lokaler/Förråd	6	692
Parkering och garageplatser	2	

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa AB. I försäkringen ingår Styrelseansvarsförsäkring.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar. Dessa anläggningar försörjer föreningen med i huvudsak värme och i viss utsträckning också el.

Gemensamhetsanläggning	Föreningens andel	Avser
BRF Flygsläpet & BRF Fallskärmen	19,58%	Värme
	34,40%	Elektricitet
BRF Varmfronten	42,33%	Värme

Gemensamma lokaler

Stora och lilla tvättstugan

Båda totalrenoverades 2005. I stora tvättstugan på Horisontvägen 73 finns tre tvättstationer, varav en även inkluderar en grovtvättmaskin, en grovtorktumlare och ett större torkskåp. I lilla tvättstugan på Varmfrontsgatan 29 finns två tvättstationer och en separat grovtvättmaskin med tillhörande torkrum.

Bokning av båda tvättstugorna sker via det elektroniska bokningssystemet (ELS Boka) i entrén till stora tvättstugan, via hemsidan eller app Vision Mobile.

Gemensamhets- och festlokal

Målades om i originalkulör under 2018. Lokalen ligger i gårdshuset, Horisontvägen 73, och omfattar en festsal på ca 55 kvm, med hög takhöjd, oljad ekparkett och ett fullt utrustat kök på ca 20 kvm. Porslin och visst husgeråd finns. Till festlokalen hör även ett separat och låsbart kapprum samt en toalett. Festlokalen kan hyras av medlemmarna, vilket för närvarande kostar 300 kr per tillfälle.

Övernattningsrum

Medlemmar kan hyra övernattningsrummet på Varmfrontsgatan 9b, som för närvarande kostar 250 kr per natt. I övernattningsrummet finns två enkelsängar samt en bäddsoffa med sovplats för ytterligare två personer. Övernattningsrummet har även ett eget duschrum med toalett, trinettkök med porslin samt internetanslutning och digital-TV.

Styrelserum

Styrelserummet har gemensam yttre entré med övernattningsrummet.

Bastu och motionsrum

Föreningen äger en bastu med tillhörande pingisrum. Bastun och träningslokalen finns på Fallskärmsgatan 24 (ingång från Brandparken). Bokning av lokalen sker via det elektroniska bokningssystemet (ELS Boka).

Cykelförråd

Föreningen har cykelförråd till 76 lägenheter, som för närvarande lånas ut gratis. Det finns en kölista. När man flyttar lämnas förrådet tillbaka.

Parkeringshus

Boende i föreningen kan hyra parkeringsplats i något av de tre parkeringshus i Skarpnäck som under året förvaltats av APCOA PARKING SVERIGE. Från 2019-01-01 övertas förvaltningen av Parkando AB. Från 2019-01-01 är månadshyran för en garageplats i dessa ca. 850 kronor.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Avgifterna för bostadsrätterna var under 2018 oförändrade från föregående år. Hyrorna för hyreslägenheterna höjdes med 1,3 % från 2018-04-01. Hyrorna förhandlades fram av HSB Stockholm och Hyresgästföreningen Region Stockholm.

Genomfört och planerat underhåll

Nedan följer en sammanställning av de projekt som bedrivits avseende ombyggnad och planerat underhåll. Förutom dessa projekt har reparationer i hyreslägenheter utförts.

Trapphusen

Renovering av de två kvarvarande trapphusen på Pilotgatan 5C med tillhörande brandtrapphus har genomförts.

Fortsatt staketupprustning

Arbetet med att rusta upp föreningens staket har slutförts under året. De staket som byttes under 2017 har målats i samma kulör som övriga staket. Färgen som staketen målats i har tagits fram av arkitektfirman Arken.

Övriga väsentliga händelser

Vår och höststädning med grillning

Det har genomförts både vår- och höststädning. Vid dessa tillfällen har föreningen ordnat med containrar för boende, att slänga skräp och skrot i. Detta har uppskattats och föreningen kommer därför fortsätta arrangera detta två gånger per år.

Framtida underhåll

Underhållsbehovet av våra fastigheter är fortsatt relativt stort. Nedan redogörs för sådant som föreningen planerar att göra under 2019.

Trapphusen

Renoveringen av de kvarvarande trapphusen på Pilotgatan 5C och tillhörande brandtrapphus har till stora delar genomförts. Entreprenaden har dock dragits med förseningar, vilket medför att kvarvarande arbeten kommer färdigställas under 2019.

Nytt Låssystem

Styrelsens arbete för ökad trygghet och säkerhet fortsätter. Efter att under 2017 låtit förstärka inbrottskyddet i våra portar, har styrelsen under året fortsatt med planeringen av nytt låssystem. Låssystemet kommer bytas i sin helhet under början av 2019.

Nytt värmesystem

Styrelsen har beslutat om installation av nytt värmesystem. Bytet syftar till att öka driftsäkerheten och sänka underhålls- och uppvärmningskostnader. Styrelsens mål är att det nya systemet ska vara i drift under kvartal 4 2019. Uppvärmning kommer fortsatt ske via fjärrvärme.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-05-22. På stämman deltog 28 röstberättigande. Till stämman inkom en motion.

Styrelse

Perioden 2018-01-01 – 2018-05-22 var styrelsen konstituerad enligt följande:

Martin Aderstedt	Ordförande
Ola Malmstedt	Vice ordförande
Anne-Marie Lundberg	Sekreterare
Hanna Hult Rosén	Ledamot
Hansjörg Ehammer	Ledamot
Lena-Maj Anding	Ledamot
Bengt Persson	Ledamot utsedd av HSB Stockholm
Erik Sundlöf	1: a Suppleant
Ulrika Närfors	2: a Suppleant

Perioden 2018-05-22 – 2018-12-31 var styrelsen konstituerad enligt följande:

		Mandattid	Återstående fr. 2018-05-22
Martin Aderstedt	Ordförande	2 år	1 år
Ola Malmstedt	Vice ordförande	2 år	2 år
Anne-Marie Lundberg	Sekreterare	2 år	1 år
Hanna Hult Rosén	Ledamot	2 år	1 år
Bettina Funk	Ledamot	2 år	2 år
Lena-Maj Anding	Ledamot	1 år	1 år
Erik Sundlöf	Ledamot	2 år	2 år
Shampa Gosh Dastidar	Ledamot	2 år	2 år
Bengt Persson	Ledamot utsedd av HSB Sthlm		

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Martin Aderstedt, Anne-Marie Lundberg, Ola Malmstedt samt Lena-Maj Anding. Teckning har skett två i förening.

Revisor

Revisorer har varit Pontus Karlsson med Lars Åhlin som suppleant, valda av föreningsstämman, samt extern revisor.

Valberedning

Till valberedning valdes på ordinarie årsstämma 2018 Hansjörg Ehammer och Maryam Affa.

Distriktsombud

Till distriktsombud för representation i HSB utsågs Lena-Maj Anding och Martin Aderstedt.

Studieverksamhet

Shampa Gosh Dastidar och Bettina Funk har gått Grundkurs i styrelsearbete. Hansjörg Ehammer och Maryam Affa har gått Valberedningsutbildning.

Föreningens Trädgårdsgrupp

Trädgårdsgruppens arbete med att förbättra miljön på våra gårdar har fortsatt under året. Vårlökar har planterats och planering för att iordningställa ytterligare en plantering invid cykelförråden mellan gård tre och fem har gjorts.

Sommaren som gick var ovanligt varm, vilket gjorde att en del växter hade det svårt. Bevattning av perennplanteringarna har därför förstärkts i avtalet med HSB. Handelsbolaget Pangea Trädgårdsentreprenader är utförare av trädgårdstjänsterna.

I slutet av hösten sattes ytterligare två trädgårdskomposter ut på gård fyra. Komposterna är avsedda för trädgårdsavfall – ej matavfall på grund av risk för skadedjur.

För att förbättra den gemensamma ytan vid grillen, har styrelsen beslutat att låta HSB projektera en upphöjning av kryddlandet, sätta upp nya bänkar, belysning med pollare samt plantera nytt växtmaterial. Även ytorna mittemot Varmfrontsgatan 11 och 23 kommer att förbättras med planteringar och belysning. Målsättningen är att samtliga ytor färdigställs under 2019.

Stadgar

Föreningens stadgar är HSB normalstadgar 2011 version 4.

Underhållsplan

Föreningen följer den upprättade 20-åriga underhållsplanen. Planen revideras kontinuerligt efter fastigheternas skick. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Planen ligger också till grund för styrelsens beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Staddeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-05-25.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 180 (176) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018. Varav HSB Stockholm är en medlem. Under året har 13 (10) överlåtelser skett. Antal inom parantes anger motsvarande för 2017.

Ordningsfrågor

Ordningsregler

Styrelsen reviderade föreningens ordningsregler under 2017. Ordningsreglerna antogs av styrelsen 2017-11-21 och gäller fortfarande. Reglerna för cykelförråd reviderades under hösten 2015.

Bevakning

Securitas sköter rondering och bevakning av föreningens gårdar. Föreningens avtal med Securitas innebär att boende kan komma i direktkontakt med väktare via ett larmnummer under hela natten. Vid fara eller oro för person- eller egendomsskador ska väktaren kostnadsfritt komma till platsen inom fem minuter. Securitas ska finnas i Skarpnäck hela natten, antingen på rond eller för allmän tillsyn av området. Securitas utför 14 minuters riktad rond runt våra fastigheter varje natt.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm. Den praktiska delen av fastighetsskötseln har utförts av HSB Stockholm Teknisk Förvaltning, med Anders Svensson som ansvarig fastighetsskötare.

Arvoden och övriga ersättningar

På årsstämman 2018-05-22 bestämdes arvodet för styrelsen och övriga förtroendevalda, till årsstämman 2018 till 2,5 prisbasbelopp, samt ett extra arvode om maximalt 3,5 prisbasbelopp som får tas ut efter redovisad tid med en högsta timersättning av 160 kr.

Vidare beslutades att styrelsen kan uppdra åt medlemmar att utföra arbete för föreningen mot ekonomisk ersättning. Denna ersättning får maximalt uppgå till 1,5 prisbasbelopp med en högsta timersättning av 160 kr.

Till trädgårdsgruppen beslutades en ersättning på maximalt 1,5 prisbasbelopp med en högsta timersättning av 160 kr. Arvodet till de föreningsvalda revisorerna beslutades till 5 000 kr fritt fördela mellan revisorerna till nästa årsstämma och arvodet till valberedningen beslutades till 5 000 kr att fritt fördela inom valberedningen till nästa årsstämma. 2018 års prisbasbelopp är 45 500 kr. Arvode styrelse, revisionsarvode och övriga arvoden uppgick under 2018 till 258 812 kr.

Den som vid årets slut, förutom sittande styrelse, valberedning och revisorer, har fått ersättning är: Stig Häger.

Ekonomi

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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	820	813	812	808	798
Totala Intäkter kr/kvm	907	916	885	885	996
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	238	196	169	266	322
Belåning, kr/kvm	4 418	4 455	4 471	4 493	4 515
Räntekänslighet	7%	7%	7%	7%	7%
Drift och underhåll kr/kvm	548	580	576	484	495
Energikostnader kr/kvm	181	167	171	157	161

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. 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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	10 729	10 554	10 558	10 557	11 874
Resultat efter finansiella poster	448	-1 400	-389	328	1 159
Soliditet	57%	57%	56%	56%	55%

(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	10 812 469
Rörelsekostnader	- 9 755 390
Finansiella poster	- 609 418
Årets resultat	447 661

Planerat underhåll	+ 1 004 359
Avskrivningar	+ 1 390 130
Årets sparande	2 842 150

Årets sparande per kvm total yta	238
---	------------

Resultatdisposition

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 179 473
Årets resultat	447 661
Reservering till underhållsfond	-905 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 004 359
Summa till stämmans förfogande	2 726 493

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	2 726 493
-------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning.