

HSB BRF HORIZONTEN

ÅRSREDOVISNING

2019



Organisationsnummer: 769609-6226

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Horisonten i Stockholm får härmed avge årsredovisning för 2019-01-01 – 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF HORIZONTEN I STOCKHOLM

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmar-
nas ekonomiska intresse genom att i föreningens fas-
tighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt
och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbo-
stadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Hori-
sonten 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 fastig-
heten upplåter föreningen lägenheter med bostads-
eller hyresrätt, samt lokaler med hyresrätt. Enligt
lantmäteriverkets fastighetsregister omfattar fastig-
heten 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.

Ritningarna för dessa hus signerades 1983 och husen byggdes under 1984–85.	Ritningarna för dessa hus signerades 1988 och husen byggdes under 1988.
Hus 51, Varmfrontsgatan 15–27	Hus 53, Pilotgatan 5, 5 A-E
Hus 52, Varmfrontsgatan 3–13	Hus 59, Varmfrontsgatan 1, 1A
Hus 55, Horisontvägen 75–85	Cykelförråd
Hus 56/57, Horisontvägen 63–71 och Fallskärmsga- tan 20, 20 A, 20 B, 22, 24 och Varmfrontsgatan 29	
Hus 58, Kvartershus (tvättstuga och festlokal), Horisontvägen 73	
Cykelförråd	

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. Arkens Skarpnäcksprojekt vann 1983 Kasper Salinpriset för årets bästa svenska arkitektur. Priset delas ut av Svenska Arkitekters Riksförbund. 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 prisbelönta fastigheterna och området återigen ska komma till sin rätt. Projektet innebär dels att de prisbelönta 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.

2019-12-31 var 123 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 16 lägenheter var upplåtna med hyresrätt.

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

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	123	9639
Hyresrätter	16	1294
Gruppbofastad med hyresrätt	1	233
Lokaler/Förråd	2	501
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% 34,40%	Värme Elektricitet
BRF Varmfronten	42,33%	Värme

Gemensamma lokaler

Stora och lilla tvättstugan

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 (Axema) i entrén till stora tvättstugan eller via hemsidan.

Gemensamhets- och festlokal

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. Till festlokalen hör även ett separat och låsbart kapprum samt en toalett. Festlokalen kan hyras av medlemmarna, vilket kostar 300 kr per tillfälle.

Övernattningsrum

Medlemmar kan hyra övernattningsrummet på Varmfrontsgatan 9b, som 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.

Cykelförråd

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

Parkeringshus

Boende i föreningen kan hyra parkeringsplats i något av parkeringshusen i Skarpnäck som förvalts av bland annat Parkando AB SVERIGE.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Avgifterna för bostadsrätterna var under 2019 oförändrade från föregående år. Hyrorna för hyreslägenheterna höjdes med 2,35 % från 2019-01-01. Hyrorna

förhandlades fram av HSB Stockholm och Hyresgästföreningen Region Stockholm.

Genomfört och planerat underhåll

Här 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 slutförts.

Nytt lås- och passersystem

För att öka säkerheten i föreningens fastigheter har föreningens lås- och passersystem bytts ut i sin helhet.

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. I september genomfördes en stor renovering och anläggning av en ny

Framtida underhåll

Underhållsbehovet av våra fastigheter är fortsatt relativt stort. Nedan redogörs för sådant som föreningen planerar att göra under 2020.

Grindar

Enligt stämmans beslut 2019 kommer grindar att sättas upp vid ett flertal av föreningens gårdsentréer.

Balkonger

En undersökning av föreningens balkonger har visat att balkongerna har nått slutet på sin tekniska livslängd och kommer därför att bytas ut under 2020.

Belysning på vindar

Belysningen på våra vindar har bytts ut till mer energieffektiv belysning.

Ombyggnad av grönytor

Den gemensamma ytan vid grillen har renoverats. Kryddlandet har höjts upp och fått formen av tre granitkärl. Växterna har på så sätt fått en mer gynnsam placering i soligt läge. I samband med detta har bänkarna och gungorna, av säkerhetsskäl, fått flyttas något. Runt grillplatsen är nya växtytor anlagda och mitt emot tvättstugan har en ny stor perennplantering anlagts. Ny belysning i form av pollare och väggarmaturer lyser nu upp planteringarna. Ytorna intill Varmfrontsgatan 11 och 23 har förbättrats på samma sätt. Runt alla nya planteringar finns nu en vacker granitkant.

plantering på gård 1 där många medlemmar hjälpte till. På städdagen i oktober gjordes en blixaktion för att rädda växterna i stora perennplanteringen mitt emot tvättstugan. De planterades om på gården bredvid över vintern p.g.a. arbetena med värmesystemet.

Ombyggnation av Gemensamhetsutrymme till lägenheter

Styrelsen kommer arbeta vidare med ombyggnaden av ett av föreningens tidigare gemensamhetsutrymmen till lägenheter. Arbetet förväntas påbörjas med invändig rivning under kvartal 1 2020. Projektet väntas vara slutfört under 2020.

Nytt värmesystem

Styrelsens arbete med installation av nytt värmesystem fortsätter. Bytet syftar till att öka driftsäkerheten och sänka underhålls- och uppvärmningskostnader. Styrelsens förhoppning är att det nya systemet ska

vara i drift under kvartal 2 2020. Uppvärmning kommer fortsatt ske via fjärrvärme.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-29. På stämman deltog 24 röstberättigande. Till stämman inkom två motioner.

Styrelse

Perioden 2019-01-01 – 2019-05-29 var styrelsen konstituerad enligt följande:

Martin Aderstedt	Ordförande
Ola Malmstedt	Vice ordförande
Anne-Marie Lundberg	Sekreterare
Bettina Funk	Ledamot
Erik Sundlöf	Ledamot
Hanna Hult Rosén	Ledamot
Lena-Maj Anding	Ledamot
Shampa Gosh Dastidar	Ledamot
Bengt Persson	HSB Ledamot

Perioden 2019-05-29 – 2019-12-31 var styrelsen konstituerad enligt följande:

		Återstående fr. 2019-05-29
Martin Aderstedt	Ordförande	2 år
Ola Malmstedt	Vice ordförande	1 år
Anne-Marie Lundberg	Sekreterare	2 år
Aziz Laktineh	Ledamot	2 år
Bettina Funk	Ledamot	1 år
Erik Sundlöf	Ledamot	1 år
Lena-Maj Anding	Ledamot	2 år
Shampa Gosh Dastidar	Ledamot	1 år
Bengt Persson	HSB Ledamot	

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 hållit 12 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 fram till 2019-05-29, valda av föreningsstämman, samt extern revisor.

Studieverksamhet

Aziz Laktineh har gått Grundkurs i styrelsearbete. Saskia Linton har gått Valberedningsutbildning.

Stadgar

Föreningens stadgar är HSB normalstadgar 2011 version 5.

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.

Valberedning

Till valberedning valdes på ordinarie årsstämma 2019 Jonathan Lindgren, Hansjörg Ehammer och Saskia Linton.

Distriktsombud

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

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-09-12.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 187 (180) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Varav HSB Stockholm är en medlem. Under året har 14 (9) överlåtelser skett. Antal inom parantes anger motsvarande för 2018.

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 fram till sommaren. Därefter har Mikael Ericsson tagit vid som ansvarig fastighetsskötare.

Arvoden och övriga ersättningar

På årsstämman 2019-05-29 bestämdes arvodet för styrelsen och övriga förtroendevalda, till årsstämman 2019 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 170 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 170 kr.

Till trädgårdsgruppen beslutades en ersättning på maximalt 1,5 prisbasbelopp med en högsta timersättning av 170 kr. Arvodet till de föreningsvalda revisorerna beslutades till 6 000 kr fritt fördela mellan revisorerna till nästa årsstämma och arvodet till valberedningen beslutades till 6 000 kr att fritt fördela inom valberedningen till nästa årsstämma. 2019 års prisbasbelopp är 46 500 kr. Arvode styrelse, revisionsarvode och övriga arvoden uppgick under 2019 till 259 030 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	825	815	808	807	803
Totala Intäkter kr/kvm	884	907	916	885	885
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	147	238	196	169	266
Belåning, kr/kvm	4366	4 418	4 455	4 471	4 493
Räntekänslighet	7%	7%	7%	7%	7%
Drift och underhåll kr/kvm	600	548	580	576	484
Energikostnader kr/kvm	168	181	167	171	157

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.

Övriga Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	10 541	10 729	10 554	10 558	10 557
Resultat efter finansiella poster	-4127	448	-1 400	-389	328
Soliditet	56%	57%	57%	56%	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	10 541 078
Rörelsekostnader	- 14 068 562
Finansiella poster	- 599 522
Årets resultat	4 127 006

Planerat underhåll	+ 4 492 630
Avskrivningar	+ 1 390 128
Årets sparande	1 755 752

Årets sparande per kvm total yta 147

Resultatdisposition

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 726 490
Årets resultat	-4 127 006
Reservering till underhållsfond	-4 691 000
lanspråktagande av underhållsfond	4 492 630
Summa till stämmans förfogande	-1 598 883

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-1 598 883
-------------------------	------------

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