

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Horisonten Kallebäck, Örgryte nr 1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Horisonten Kallebäck, Örgryte nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2058.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2006-12-14 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sävsländan. Föreningens andel är 29 procent. Samfälligheten förvaltar vägunderhåll och skötsel av allmänna ytor inom området .

Styrelsen

Roland Arvidsson	Ledamot	
Anneli Beckius	Ledamot	
Håkan Jarbeck	Ledamot	
Britt-Marie Jonsson	Ledamot	
Babak Salahii	Ledamot	Flyttar
Christer Stjernblom	Suppleant	Flyttar
Sune Svensson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anneli Beckius, Britt-Marie Jonsson, Babak Salahii, Christer Stjernblom och Sune Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carl Magnus Kollberg
Helena Ericsson Vejfors

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Moore Stephens KLN AB
Moore Stephens KLN AB

Valberedning

Håkan Andersson
Lars Leijon
Stellan Sjölander

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Skår 59:2	2008	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007 - 2008 och består av 1 flerbostadshus.

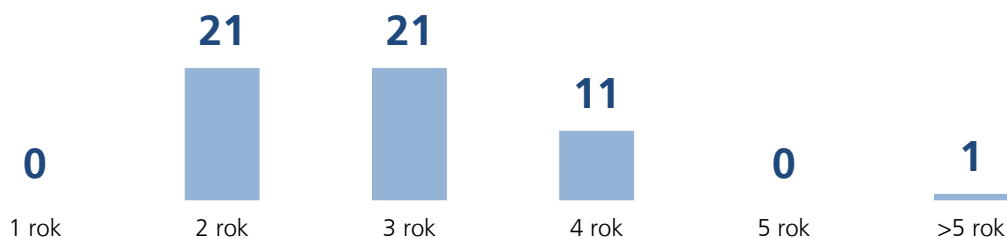
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 469 m², varav 4 469 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Garaget
cykelgarage

Kommentar

delas med Horisonten 2

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2058.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilationskontroll		Ombesiktning
Förbättringsmålning entrédörr		
Invändig målning våningsplan		

Planerat underhåll	År
Div utvändigt målningsarbete	2018
Rengöring av fasadskivor	2018
Målning balkongräcken	2020
Fogning och målning	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

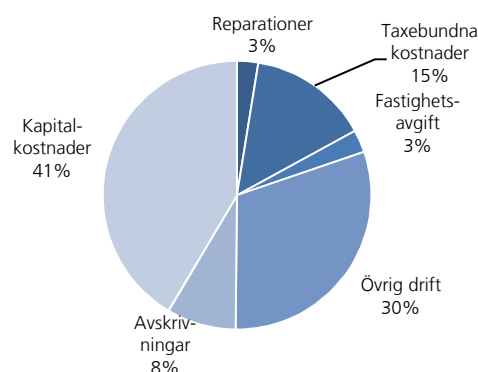
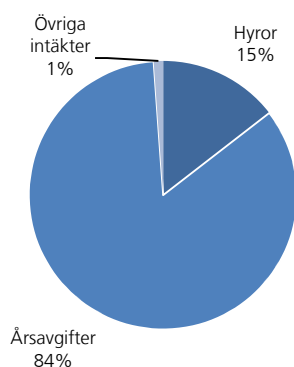
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Aspliden Service
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Låsservice	Göteborgs Lås och nyckelverkstad
Inkassoavtal	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hisservice	Kone hissar
Värmepumpar och ventilation	KlimatGruppen AB
Garageportservice	Hörmann Svenska AB
Garageportservice	Avtal med Horisonten2 om delat ansvar
Kabel TV, internet, telefon	Comhem
It anslutning	Alltele, Delas med Horisonten 2
Dala -Kraft	Elavtal tom 2019-10-31
Avtal om garaget	Brf Horisonten 2
Städning av garage	AB Kapacitet, delas med H2.
Förvaring huvudnyckel, utryckningsberedskap	Securitas
Avfallshantering	Renova AB
Elöverföring	Göteborgs Energi

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 108 792	1 656 983
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 258 316	3 245 613
Finansiella intäkter	410	1 030
Minskning kortfristiga fordringar	26 856	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	50 975
	3 285 582	3 297 618
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 497 393	1 474 848
Finansiella kostnader	1 236 189	1 243 250
Ökning av kortfristiga fordringar	0	27 712
Minskning av långfristiga skulder	350 000	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	74 636	0
	3 158 218	2 845 810
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 236 155	2 108 792
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	127 363	451 808

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Seriekopplade brandvarnare är utbytta på samtliga våningsplan.

Elavtalet är omförhandlat med Dala-Kraft

En utredning har genomförts gällande möjlighet att installera köksfläktar med motordriven fläkt. Utredningen kom fram till att det inte är lämpligt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st

Överlåtelse under året: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81 st

Tillkommande medlemmar: 16 st

Avgående medlemmar: 14 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	615	615	629	699
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 295	11 374	11 396	11 441
Elkostnad/m ² totalyta	76	67	61	75
Kapitalkostnader/m ² totalyta	277	278	321	475
Soliditet (%)	68	68	68	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	275	279	537	543
Nettoomsättning (tkr)	3 232	3 220	3 278	3 602

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 469 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	105 130 000	0	0	105 130 000
Fond för yttre underhåll	1 579 043	292 140	-137 677	1 424 580
S:a bundet eget kapital	106 709 043	292 140	-137 677	106 554 580
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 234 624	-292 140	416 222	1 110 542
Årets resultat	275 143	275 143	-278 545	278 545
S:a fritt eget kapital	1 509 767	-16 997	137 677	1 389 087
S:a eget kapital	108 218 810	275 143	0	107 943 667

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	275 143
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 526 764
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-292 140</u>
summa balanserat resultat	1 509 767

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>1 509 767</u>
----------------------------------	-------------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 231 643	3 220 215
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 672	25 398
Summa rörelseintäkter		3 258 316	3 245 613
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 282 042	-1 272 566
Övriga externa kostnader	Not 5	-162 799	-148 699
Personalkostnader	Not 6	-52 553	-53 583
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-250 000	-250 000
Summa rörelsekostnader		-1 747 393	-1 724 848
RÖRELSERESULTAT		1 510 922	1 520 765
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		410	1 030
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 236 189	-1 243 250
Summa finansiella poster		-1 235 779	-1 242 220
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		275 143	278 545
ÅRETS RESULTAT		275 143	278 545

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 156 994 213	157 244 213
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	156 994 213	157 244 213
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	156 994 213	157 244 213
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	20 343
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 2 320 927	2 200 077
Summa kortfristiga fordringar	2 320 927	2 220 420
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	615	615
Summa kassa och bank	615	615
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 321 542	2 221 035
SUMMA TILLGÅNGAR	159 315 755	159 465 248

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 130 000	105 130 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 579 043	1 424 580
Summa bundet eget kapital		106 709 043	106 554 580
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 234 624	1 110 542
Årets resultat		275 143	278 545
Summa fritt eget kapital		1 509 767	1 389 087
SUMMA EGET KAPITAL		108 218 810	107 943 667
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	50 378 535	50 728 535
Summa långfristiga skulder		50 378 535	50 728 535
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	100 000	100 000
Leverantörsskulder		94 141	143 698
Skatteskulder		95 670	61 734
Övriga skulder		0	3 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	428 599	484 240
Summa kortfristiga skulder		718 410	793 046
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 315 755	159 465 248

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

Avskrivningsunderlaget för avskrivning enligt plan utgörs av den del av fastigheten som styrelsen ansvarar för. Tillsammans med avsättningen till fond för yttre underhåll innebär det att byggnaden i praktiken skrivs av på ca 100 år.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 749 042	2 749 042
Hyror parkering	8 100	4 350
Hyror garage	464 600	466 800
Elintäkter	9 879	0
Öresutjämning	23	23
	3 231 643	3 220 215

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	26 275	0
Övriga intäkter	397	25 398
	26 672	25 398

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	88 499	85 500
	Fastighetsskötsel beställning	8 973	10 923
	Snöröjning/sandning	5 339	2 201
	Städning enligt beställning	7 235	8 769
	Mattvätt/Hyrmattor	12 813	10 513
	OVK Obl. Ventilationskontroll	72 663	23 588
	Hissbesiktning	2 589	2 518
	Bevakning	1 127	1 059
	Gemensamma utrymmen	1 245	10 697
	Garage	22 137	13 683
	Gård	3 827	5 825
	Serviceavtal	38 291	43 905
	Förbrukningsmateriel	16 601	24 029
	Störningsjour och larm	0	1 020
	Brandskydd	0	1 364
	Fordon	7 384	0
		288 723	245 592
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	5 850
	Entré/trapphus	4 228	21 168
	Lås	0	3 521
	Värmeanläggning/undercentral	25 289	35 484
	Ventilation	19 388	34 814
	Elinstallationer	7 975	6 841
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 171
	Hiss	0	12 500
	Mark/gård/utemiljö	0	5 198
	Garage/parkering	18 164	16 087
	Vattenskada	0	41 891
		75 044	185 525
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	112 277
	Mark/gård/utemiljö	0	25 400
		0	137 677
	Taxebundna kostnader		
	El	337 550	300 823
	Sophämtning/renhållning	92 270	82 532
	Grovsopor	3 181	5 505
		433 001	388 860
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 920	42 703
	Samfällighetsavgift	145 571	132 801
	Kabel-TV	227 631	86 312
	Bredband	7 284	5 463
		404 406	267 278
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	80 868	47 634
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 282 042	1 272 566

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	3 983	1 200
	Medlemsinformation	0	2 249
	Tele- och datakommunikation	363	506
	Juridiska Åtgärder	21 145	5 126
	Inkassering avgift/hyra	11 150	17 569
	Revisionsarvode extern revisor	18 036	15 450
	Föreningskostnader	758	17 765
	Styrelseomkostnader	14 937	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 265	1 379
	Förvaltningsarvode	79 375	76 220
	Förvaltningsarvoden övriga	3 688	0
	Administration	2 400	5 535
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 700	5 700
		162 799	148 699
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	41 568	44 000
	Sociala kostnader	10 985	9 583
		52 553	53 583
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	250 000	250 000
		250 000	250 000

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	158 244 213	158 244 213
	Utgående anskaffningsvärde	158 244 213	158 244 213
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 000 000	-750 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-250 000	-250 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 250 000	-1 000 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	156 994 213	157 244 213
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	54 472 208	54 472 208
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	69 380 000	61 410 000
	Taxeringsvärde mark	28 000 000	16 200 000
		97 380 000	77 610 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	96 000 000	76 200 000
	Lokaler	1 380 000	1 410 000
		97 380 000	77 610 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	48 840	48 840
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	48 840	48 840
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-48 840	-48 840
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-48 840	-48 840
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	85 387	84 907
	Klientmedel hos SBC	2 235 540	2 108 177
	Inkasso	0	3 927
	Fordringar	0	3 066
		2 320 927	2 200 077

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 424 580	1 187 520
	Reservering enligt stadgar	292 140	237 060
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-137 677	0
	Vid årets slut	1 579 043	1 424 580

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	0,670 %	10 000 000	10 000 000	2017-12-29
	Handelsbanken	3,180 %	24 800 000	24 900 000	2018-12-30
	Handelsbanken	0,670 %	7 250 000	7 500 000	2017-12-29
	Handelsbanken	1,680 %	8 428 535	8 428 535	2019-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		50 478 535	50 828 535	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	-100 000	
			50 378 535	50 728 535	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 978 535 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	53 500 000	53 500 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Brandbesiktning av garage och entréer är genomförd i december 2016. Föreningen har köpt in ytterligare brandsläckare samt kompletterat med ett serviceavtal och ett system för systematiskt brandskyddsarbetet.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	39 568	41 000
Sociala avgifter	12 432	13 000
Ränta	141 594	184 110
Förutbetalda avgifter & hyror	235 005	246 130
	428 599	484 240

Styrelsens underskrifter

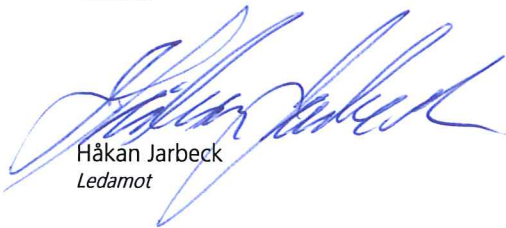
GÖTEBORG den 28 / 4 2017



Roland Arvidsson
Ledamot



Anneli Beckius
Ledamot




Håkan Jarbeck
Ledamot



Britt-Marie Jonsson
Ledamot

Babak Salahi
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 5 2017



Carl Magnus Kollberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Horisonten Kallebäck, Örgryte nr 1
Org.nr. 769611-2544

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Horisonten Kallebäck, Örgryte nr 1 för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Horisonten Kallebäck, Örgryte nr 1 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

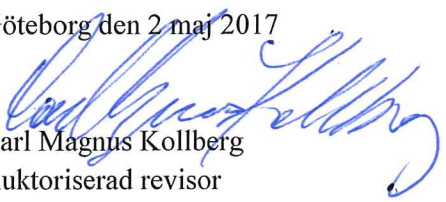
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 2 maj 2017


Carl Magnus Kollberg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 748 200	2 749 042	2 998 955
Hyror parkering	9 000	8 100	7 200
Hyror garage	448 800	464 600	453 600
Elintäkter	0	9 879	0
Öresutjämning	0	23	25
Försäkringsersättning	0	26 275	0
Övriga intäkter	0	397	0
	3 206 000	3 258 316	3 459 780
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-90 300	-88 499	-87 200
Fastighetskötsel beställning	-15 000	-8 973	-10 000
Snöröjning/sandning	-6 000	-5 339	-10 000
Städning enligt beställning	-10 000	-7 235	-10 000
Mattvätt/Hyrmattor	-12 500	-12 813	-10 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-72 663	0
Hissbesiktning	-3 000	-2 589	-3 000
Bevakning	-1 100	-1 127	-1 100
Gemensamma utrymmen	-8 000	-1 245	-8 000
Garage	-25 000	-22 137	-10 000
Gård	-20 000	-3 827	-3 000
Serviceavtal	-33 000	-38 291	-33 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-16 601	-10 000
Brandskydd	-1 000	0	-1 000
Fordon	-1 000	-7 384	-1 000
	-235 900	-288 723	-197 300
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-70 000	0	-70 000
Entré/trapphus	0	-4 228	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-25 289	0
Ventilation	0	-19 388	0
Elinstallationer	0	-7 975	0
Garage/parkering	0	-18 164	0
	-70 000	-75 044	-70 000
Taxebundna kostnader			
El	-335 000	-337 550	-300 000
Sophämtning/renhållning	-91 000	-92 270	-79 000
Grovsopor	-6 000	-3 181	-6 000
	-432 000	-433 001	-385 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-44 000	-23 920	-30 000
Samfällighetsavgift	-148 500	-145 571	-145 000
Kabel-TV	-232 000	-227 631	-226 800
Bredband	-6 000	-7 284	-3 000
	-430 500	-404 406	-404 800
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-49 400	-47 334	-48 357
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-32 832	0
	-49 400	-80 166	-48 357

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-3 983	-2 000
Tele- och datakommunikation	0	-363	0
Juridiska Åtgärder	-30 000	-21 145	-3 000
Inkassering avgift/hyra	0	-11 150	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 400	-18 036	-17 000
Föreningskostnader	-2 000	-758	-15 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-14 937	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 265	-1 000
Förvaltningsarvode	-81 400	-79 375	-77 800
Förvaltningsarvoden övriga	0	-3 688	0
Administration	-3 000	-2 400	-6 000
Konsultarvode	-50 000	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 800	-5 700	-5 800
	-203 600	-162 799	-132 600
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-41 100	-41 568	-43 000
Arbetsgivaravgifter	-12 900	-10 985	-11 000
	-54 000	-52 553	-54 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-250 000	-250 000	-250 000
	-250 000	-250 000	-250 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 725 400	-1 746 691	-1 542 057
RÖRELSERESULTAT	1 480 600	1 511 624	1 917 723
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	67	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	343	0
Låneräntor	-1 045 814	-1 235 967	-1 080 000
Räntekostnader skattekonto	0	-222	0
	-1 045 814	-1 235 779	-1 080 000
RESULTAT	434 786	275 845	837 723