

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Horisonthusen i Malmö
Org. nr: 769612–9548



Styrelsens ord

Underhåll

Inga stora underhåll utfördes under 2024 och det planeras heller inget stort under 2025. Under året har istället en del reparationer utförts varav den största avsåg inläckage på Scaniaplatsen som drog med sig ombyggnation av tak, byggställningar mm. Obligatorisk ventilationskontroll utfördes också och kommer att göras igen 2027.

Styrelsen

Vi har haft 5 möten under året inkl. konstituerande mötet.

Avgift 2025

Avgiften inför 2025 höjdes med 6% och fortsatt är det ökande räntekostnader och inflationen som drar upp kostnader överlag.

Garage

Fortsatt är alla platser uthyrda och vi jobbar alltid att hitta nya hyresgäster så fort en plats blir ledig. Vi har också kö till garageplatserna.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen fortsätter att hålla våra trädgårdar i fint skick och vi ser fram emot en vår och sommar med en prunkande blomsterprakt.

Avslutningsvis

Vi fortsätter vårt goda samarbete med Riksbyggen men som förut tar in andra aktörer när så behövs.
Malmö 2025-02-27

Styrelsen

Brf Horisonthusen

Innehållsförteckning

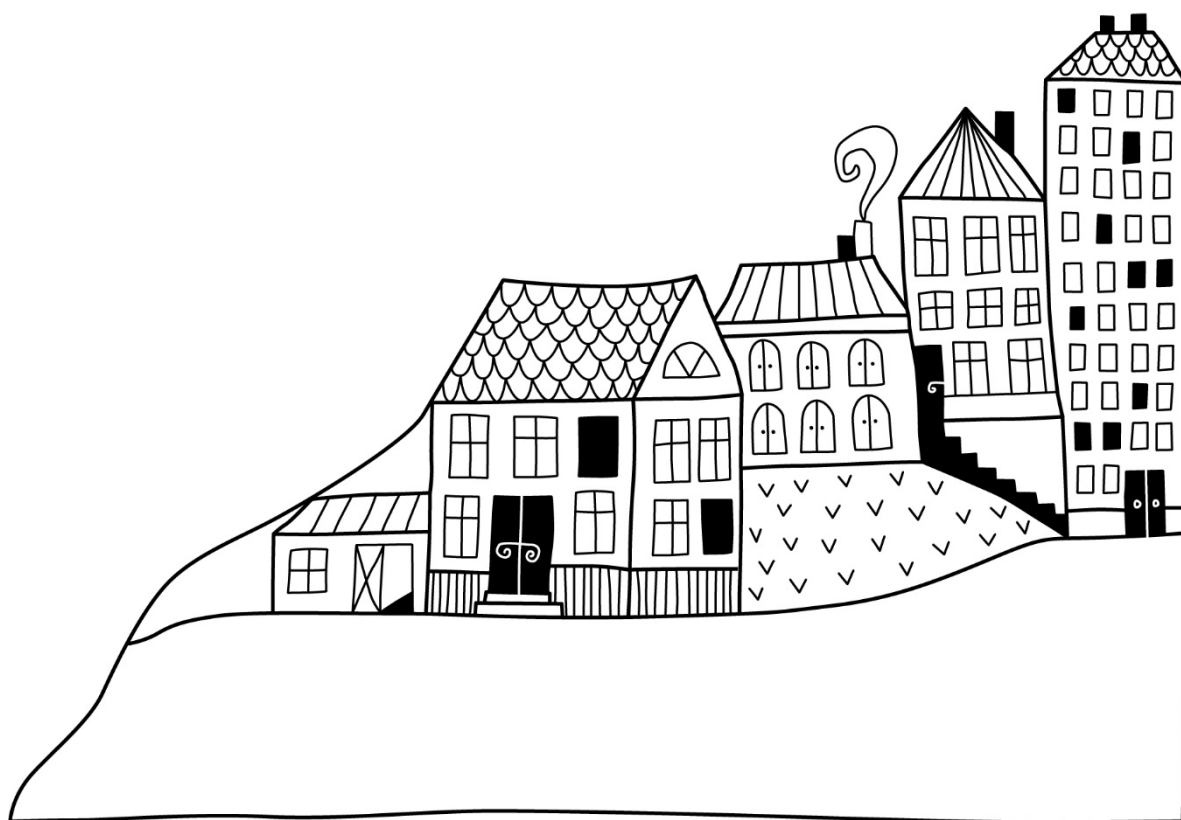
Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Horisonthusen i
Malmö får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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. Föreningens stadgar registrerades 2018-09-13.

Föreningen har sitt säte i Malmö Stad.

I resultatet ingår avskrivningar med 977 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 311 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året varit oförändrad på 6%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två (2) lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 123 % till 175 %.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ankarspelet 22 i Malmö kommun. På fastigheterna 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 Proinova AB. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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



Lägenhetsfördelning**Standard**

	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	15
3 rum och kök	19
4 rum och kök	7
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garageplaser	44

Total tomtarea 2 340 m²

Total bostadsarea 3 317 m²

Total lokalarea (garage) 550 m²

Årets taxeringsvärde 97 448 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 97 448 000 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 gemensamhetsanläggning 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 314 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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 en genomsnittlig underhållskostnad på 622 tkr per år de närmsta tio åren. De närmsta 30 åren visar på en genomsnittlig underhållskostnad på 1 128 tkr per år. Den genomsnittliga kostnaden under längre tid är högre än under de närmsta tio åren p.g.a. större underhåll är planerade att utföras först om ca 15 - 20 år. Detta p.g.a. byggnadens unga ålder. Rekommenderad avsättning är beräknad på föreningens eviga årliga kostnad. Alltså den genomsnittliga kostnaden per år sett till all framtid. Underhållsplanen är uppdaterad i maj 2024 och är aktuell.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 128 tkr (340 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga eviga kostnaden. 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
Bärlinor hiss	2016
Dörrbyte	2017
Byte staket och pergolor	2019-2020
Målning av delar av fasad	2019-2020
Grundputsning miljöhus	2021
Installation LED-lampor samtliga trapphus	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
OVK	29 623



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jerry Verngren	Ordförande	2025
Fredrik Warringer	Sekreterare	2025
Walery Furmanski	Vice ordförande	2026
Patrik Duvén	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Musa	Suppleant	2025
Jenny Moberg	Suppleant	2026
Johan Lundberg	Suppleant	2026
Alexander Gyllenstierna	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Lars Bevik	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Sander	Valberedning	2025
Monica Olofsson	Valberedning	2025

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 58 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 10 % den 1 januari 2024.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6 % från och med 1 januari 2025.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 949 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

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.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 750	3 444	3 319	3 273	3 221
Rörelsens intäkter	3 754	3 588	3 320	3 277	3 314
Resultat efter finansiella poster*	-669	-399	-235	-361	-100
Årets resultat	-666	-399	-235	-361	-100
Resultat exkl. avskrivningar	311	577	742	616	877
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-817	-459	-225	-122	-41
Balansomslutning	117 523	118 805	120 181	121 009	121 606
Årets kassaflöde	-354	-364	267	354	-712
Soliditet %*	70	69	69	69	69
Likviditet %	6	6	7	142	122
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	83	86	86	84
Avgifts- och hyresbortfall %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	989	897	862	850	837
Driftkostnader kr/kvm	455	430	387	408	331
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	455	430	387	382	317
Energikostnad kr/kvm*	207	212	221	198	150
Underhållsfond kr/kvm	1 830	1 582	1 314	1 064	898
Reservering till underhållsfond kr/kvm	292	268	250	191	237
Sparande kr/kvm*	80	149	192	185	241
Ränta kr/kvm	291	211	150	151	171
Skuldsättning kr/kvm*	9 076	9 184	9 498	9 606	9 695
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 581	10 707	11 073	11 199	11 302
Räntekänslighet %*	10,7	11,9	12,9	13,2	13,5

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Resultatet för 2024 innebär förlust. Förlusten beror främst på ökade räntekostnader. Exkluderar man avskrivningar så gör föreningen ett positivt resultat. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har stärkts genom höjda avgifter med 6 % från och med 2025-01-01 samt att större kommande underhåll ligger fler år framåt.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	85 813 000	6 116 191	−9 144 707	−399 414
Disposition enl. årsstämmobeslut			−399 414	399 414
Reservering underhållsfond		1 128 000	−1 128 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				−666 353
Vid årets slut	85 813 000	7 244 191	−10 672 121	−666 353

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−9 544 121
Årets resultat	−666 353
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 128 000
Summa	−11 338 475

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **−11 338 475**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 749 593	3 443 966
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 100	143 885
Summa rörelseintäkter		3 753 693	3 587 851
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 759 138	-1 660 798
Övriga externa kostnader	Not 5	-529 904	-498 948
Personalkostnader	Not 6	-53 573	-53 514
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-976 856	-976 856
Summa rörelsekostnader		-3 319 471	-3 190 117
Rörelseresultat		434 222	397 735
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 320
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	20 436	17 626
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 123 527	-816 095
Summa finansiella poster		-1 103 091	-797 149
Resultat efter finansiella poster		-668 869	-399 414
Skatter			
Övriga skatter	Not 11	2 516	0
Årets resultat		-666 353	-399 414



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	116 224 056	117 200 912
Summa materiella anläggningstillgångar		116 224 056	117 200 912
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	66 000	66 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		66 000	66 000
Summa anläggningstillgångar		116 290 056	117 266 912
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	5 825	0
Övriga fordringar	Not 15	7 186	5 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	175 211	133 823
Summa kortfristiga fordringar		188 222	139 412
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 044 514	1 398 657
Summa kassa och bank		1 044 514	1 398 657
Summa omsättningstillgångar		1 232 736	1 538 068
Summa tillgångar		117 522 792	118 804 981



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 813 000	85 813 000
Fond för yttre underhåll		7 244 191	6 116 191
Summa bundet eget kapital		93 057 191	91 929 191
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 672 121	-9 144 707
Årets resultat		-666 353	-399 414
Summa fritt eget kapital		-11 338 475	-9 544 121
Summa eget kapital		81 718 716	82 385 069
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	13 628 064	11 272 457
Summa långfristiga skulder		13 628 064	11 272 457
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	21 470 457	24 242 000
Leverantörsskulder	Not 19	223 224	198 936
Skatteskulder	Not 20	8 685	11 006
Övriga skulder	Not 21	27 224	44 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	446 423	650 603
Summa kortfristiga skulder		22 176 012	25 147 454
Summa eget kapital och skulder		117 522 792	118 804 981



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	434 222	397 735
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	976 856	976 856
Förändring inkomstskatt	2 516	
	1 413 594	1 374 591
Erhållen ränta	20 436	18 946
Erlagd ränta	-1 162 646	-790 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	271 384	602 559
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-48 810	35 074
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-160 780	214 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten	61 794	852 139
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-415 936	-1 215 936
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-415 936	-1 215 936
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-354 142	-363 797
Likvida medel vid årets början	1 398 657	1 762 454
Likvida medel vid årets slut	1 044 514	1 398 657



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt kompletterande upplysningar m.m. i BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	3 148 020	2 861 796
Hyrer, garage	462 000	457 976
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-875
Elavgifter	133 714	114 313
Övriga avgifter	1 000	800
Övriga ersättningar	4 872	9 977
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-21
Summa nettoomsättning	3 749 593	3 443 966

*I årsavgiften ingår bland annat värme, vatten och avfallshantering

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	137 175
Övriga rörelseintäkter	4 100	6 710
Summa övriga rörelseintäkter	4 100	143 885

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-313 683	-265 522
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-106 200	-104 396
Samfällighetsavgifter	-134 665	-130 110
Försäkringspremier	-66 960	-56 883
Kabel- och digital-TV	-112 692	-111 150
Återbäring från Riksbyggen	500	4 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 486	-7 324
Serviceavtal	-24 566	-29 486
Obligatoriska besiktningar	-60 191	-33 267
Snö- och halkbekämpning	-84 989	-70 963
Förbrukningsinventarier	-1 126	-8 794
Vatten	-133 878	-135 099
Fastighetsel	-298 461	-310 009
Uppvärmning	-366 518	-372 986
Sophantering och återvinning	-21 487	-20 087
Förvaltningsarvode drift*	-21 738	-9 021
Summa driftskostnader	-1 759 138	-1 660 798

*Avser fastighetsskötsel

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-474 259	-455 165
Lokalkostnader	-1 800	-1 800
IT-kostnader	-4 615	-4 850
Arvode, yrkesrevisor	-22 625	-8 540
Övriga förvaltningskostnader	-8 622	-10 234
Kreditupplysningar	-2 102	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 876	-10 500
Representation	-2 054	-2 913
Kontorsmateriel	-868	0
Tidskrifter och facklitteratur	-689	-689
Medlems- och föreningsavgifter	-1 848	0
Bankkostnader	-3 546	-2 410
Övriga externa kostnader	0	-1 848
Summa övriga externa kostnader	-529 904	-498 948

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-44 800	-44 200
Övriga kostnadsersättningar	0	-729
Sociala kostnader	-8 773	-8 586
Summa personalkostnader	-53 573	-53 514



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-976 856	-976 856
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-976 856	-976 856

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 320
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 320

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	20 275	17 257
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	26	62
Övriga ränteintäkter	134	308
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 436	17 626

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 123 518	-816 035
Övriga räntekostnader	-9	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 123 527	-816 095



Not 11 Övriga skatter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Skatt på grund av ändrad taxering*	2 516	0
Summa övriga skatter	2 516	0
<i>*Gammal uppbokad fordring som justerats</i>		

Not 12 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
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	-10 407 088	-9 430 231
Anslutningsavgifter	-119 042	-119 042
	-10 526 130	-9 549 273

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-976 856	-976 856
	-976 856	-976 856

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-11 502 986	-10 526 129
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	99 652 056	100 628 912
Mark	16 572 000	16 572 000
Anslutningsavgifter	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	94 000 000	94 000 000
Lokaler	3 448 000	3 448 000

Totalt taxeringsvärde

	97 448 000	97 448 000
<i>varav byggnader</i>	<i>71 448 000</i>	<i>71 448 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 000 000</i>	<i>26 000 000</i>

Not 13 Andra långfristiga fordringar		
	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	66 000	66 000
Summa andra långfristiga fordringar	66 000	66 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-22 067	-22 067
Kundfordringar	27 892	22 067
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 825	0

Not 15 Övriga fordringar		
	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 714	5 589
Momsfordringar	1 472	0
Summa övriga fordringar	7 186	5 589

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna hyresintäkter	37 577	34 335
Förutbetalda försäkringspremier	74 995	66 960
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 834	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 805	32 528
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 211	133 823

Not 17 Kassa och bank		
	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	663 972	643 696
Transaktionskonto	380 543	754 960
Summa kassa och bank	1 044 514	1 398 657

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	35 098 521	35 514 457
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-415 936	-415 936
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 054 521	-24 242 000
Långfristig skuld vid årets slut	13 628 064	11 272 457

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2024-09-01	15 892 000,00	-15 892 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,96%	2025-06-03	0,00	15 892 000,00	0,00	15 892 000,00
SWEDBANK	1,07%	2025-09-25	5 578 457,00	0,00	121 936,00	5 456 521,00
STADSHYPOTEK	2,43%	2026-12-01	8 350 000,00	0,00	0,00	8 350 000,00
SWEDBANK	0,94%	2027-12-22	5 694 000,00	0,00	294 000,00	5 400 000,00
Summa			35 514 457,00	0,00	415 936,00	35 098 521,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska 21 054 521 kr villkorsändras och 415 936 kr amorteras varför totalt 21 470 457 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Inom två till fem år villkorsändras 13 676 500 kr.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	205 421	26 843
Ej reskontraförda leverantörsskulder	17 802	172 093
Summa leverantörsskulder	223 224	198 936

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	8 685	11 006
Summa skatteskulder	8 685	11 006

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	22 067	22 067
Mottagna depositioner	8 200	7 200
Skuld för moms	-3 043	10 176
Skuld sociala avgifter och skatter	0	155
Clearing	0	5 312
Summa övriga skulder	27 224	44 910

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 004	16 496
Upplupna räntekostnader	65 468	104 587
Upplupna driftskostnader	7 639	48 544
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	16 076
Upplupna elkostnader	31 995	29 846
Upplupna vattenavgifter	8 984	11 894
Upplupna värmekostnader	48 062	53 717
Upplupna kostnader för renhållning	2 076	0
Upplupna revisionsarvoden	20 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	57 300	52 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	659	7 015
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	186 236	291 929
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	446 423	650 603

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	41 795 000	41 795 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jerry Verngren

Fredrik Warringer

Walery Furmanski

Patrik Duvén

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB
Malmö den 2025 -

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Lars Bevik
Föreningsrevisor



Verification

Transaction 09222115557545196381

Document

Årsredovisning 2024 brf Horisonthusen v2

Main document

22 pages

Initiated on 2025-04-25 15:53:41 CEST (+0200) by

Alexander Gyllenstierna (AG)

Finalised on 2025-04-28 13:43:48 CEST (+0200)

Initiator

Alexander Gyllenstierna (AG)

Riksbyggen

alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se

Signatories

Jerry Verngren (JV)

jerry.verngren@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "JERRY VERNGREN"

Signed 2025-04-25 15:56:03 CEST (+0200)

Fredrik Warringer (FW)

fredrik.warringer@diaverum.com



The name returned by Swedish BankID was "FREDRIK WARRINGER"

Signed 2025-04-25 19:52:11 CEST (+0200)

Walery Furmanski (WF)

furmanski.walery@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Walery Furmanski"

Signed 2025-04-25 16:25:25 CEST (+0200)

Patrik Duvén (PD)

patrik.duven@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "PATRIK DUVÉN"

Signed 2025-04-25 15:58:53 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557545196381

Lars Bevik (LB)

lars.bevik@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LARS BEVIK"

Signed 2025-04-26 12:39:01 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)

peter.cederblad1@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "PETER CEDERBLAD"

Signed 2025-04-28 13:43:48 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Horisonthuset i Malmö, org. nr 769612-9548

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Horisonthuset i Malmö för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 misstag.

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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 misstag. 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Horisont-husen i Malmö för år 2024 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 revisionssed 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 registrerat revisionsbolag 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Lars Bevik
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557545197460

Document

Revisionsberättelse Horisonthusen

Main document

2 pages

Initiated on 2025-04-25 15:55:27 CEST (+0200) by

Alexander Gyllenstierna (AG)

Finalised on 2025-04-28 13:44:53 CEST (+0200)

Initiator

Alexander Gyllenstierna (AG)

Riksbyggen

alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se

Signatories

Lars Bevik (LB)

lars.bevik@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LARS BEVIK"

Signed 2025-04-25 16:29:43 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)

peter.cederblad@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "PETER CEDERBLAD"

Signed 2025-04-28 13:44:53 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



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, fastighetsservice 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 20,6 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 planenliga 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.

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

