

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

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



Styrelsens ord

Underhåll

Planerade underhållsinsatser och mindre reparationer utfördes under 2025 och det planeras heller inga stora under 2026. Nödtelefonerna i hissarna kommer att uppgraderas till 5G.

Styrelsen

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

Avgift 2026

Avgiften inför 2026 höjdes med 6% och fortsatt är det ökande räntekostnader och driftskostnader, tex el och fjärrvärme, 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 en kö till garageplatserna.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen fortsätter att hålla våra trädgårdar i fint skick och dessutom höll de också i år ett uppskattat glöggmingel

Avslutningsvis

Vi fortsätter vårt goda samarbete med Riksbyggen men som förut tar vi in andra aktörer när så behövs. Under 2027 fyller vår förening 20år!

Malmö 2026-03-11

Styrelsen

Brf Horisonthusen

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Horisonthuset i
Malmö får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 6 % till 7 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 110 % till 138 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 977 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 786 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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 Folksam 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 108 696 000 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 164 tkr och planerat underhåll för 52 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig underhållskostnad på 513 tkr per år de närmsta tio åren. De närmsta 30 åren visar på en genomsnittlig underhållskostnad på 1 093 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 ålder. Rekommenderad avsättning är beräknad på föreningens eviga årliga kostnad. Alltså den genomsnittliga kostnaden per år sett till all framtid.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 173 tkr (303 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.

Föreningens underhållsplan är aktuell och uppdaterades i mars 2025.

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
Underhållsspolning	2022
OVK	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning	19 330
Putsning fasad	33 000

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	2027
Fredrik Warringer	Sekreterare	2027
Walery Furmanski	Vice ordförande	2026
Patrik Duvén	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Musa	Suppleant	2027
Jenny Moberg	Suppleant	2026
Johan Lundberg	Suppleant	2026
Alexander Gyllenstierna	Suppleant Riksbyggen	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026
Lars Bevik	Förtroendevald revisor	2026
	Suppleant	
Anders Jonzon	förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Sander	Valberedning	2026
Mia Modin	Valberedning	2026

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 59 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 6 % den 1 januari 2025.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 1 006 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 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

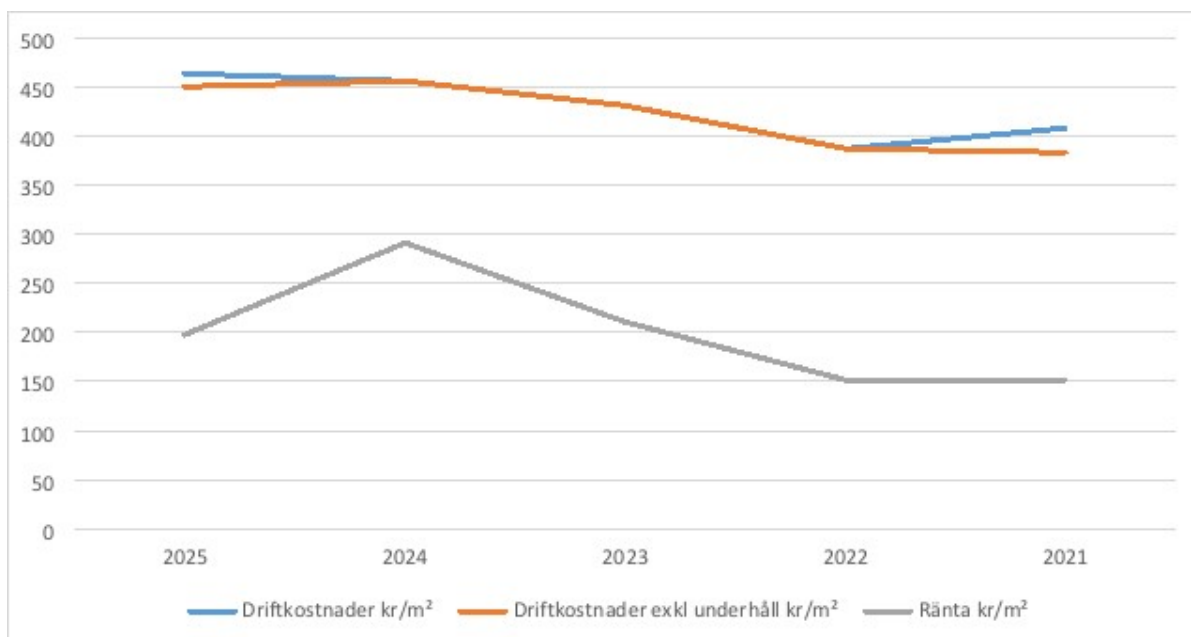
Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 938	3 750	3 444	3 319	3 273
Rörelsens intäkter	3 941	3 754	3 588	3 320	3 277
Resultat efter finansiella poster*	-190	-669	-399	-235	-361
Årets resultat	-190	-666	-399	-235	-361
Resultat exkl. avskrivningar	786	311	577	742	616
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-387	-817	-459	-225	-122
Balansomslutning	117 068	117 523	118 805	120 181	121 009
Årets kassaflöde	514	-354	-364	267	354
Soliditet %*	70	70	69	69	69
Likviditet %	7	6	6	7	142
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	87	83	86	86
Avgifts- och hyresbortfall %	-	-	0,0	0,0	0,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 045	989	897	862	850
Driftkostnader kr/kvm	463	455	430	387	408
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	449	455	430	387	382
Energikostnad kr/kvm*	225	207	212	221	198
Underhållsfond kr/kvm	2 163	1 873	1 582	1 314	1 064
Reservering till underhållsfond kr/kvm	303	292	268	250	191
Sparande kr/kvm*	217	80	149	192	185
Ränta kr/kvm	198	291	211	150	151
Skuldsättning kr/kvm*	8 969	9 076	9 184	9 498	9 606
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 456	10 581	10 707	11 073	11 199
Räntekänslighet %*	10,0	10,7	11,9	12,9	13,2

* 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 2025 innebär förlust. Förlusten beror främst på de drift- och räntekostnader som ökat senaste åren. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har stärkts genom höjda avgifter med 6 % från och med 2026-01-01 samt att resultatet redan har bättrat sig jämfört med föregående år.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	85 813 000	7 244 191	-10 672 121	-666 353
Disposition enl. årsstämmobeslut			-666 353	666 353
Reservering underhållsfond		1 173 000	-1 173 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-52 330	52 330	
Årets resultat				-190 376
Vid årets slut	85 813 000	8 364 861	-12 459 144	-190 376

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 338 475
Årets resultat	-190 376
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 173 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	52 330
Summa	-12 649 521

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-12 649 521**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 938 330	3 749 593
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 465	4 100
Summa rörelseintäkter		3 940 795	3 753 693
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 785 660	-1 759 138
Övriga externa kostnader	Not 5	-551 485	-529 904
Personalkostnader	Not 6	-62 885	-53 573
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-976 856	-976 856
Summa rörelsekostnader		-3 376 886	-3 319 471
Rörelseresultat		563 908	434 222
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 727	20 436
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-765 012	-1 123 527
Summa finansiella poster		-754 284	-1 103 091
Resultat efter finansiella poster		-190 376	-668 869
Skatter			
Övriga skatter	Not 10	0	2 516
Årets resultat		-190 376	-666 353



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	115 247 200	116 224 056
Summa materiella anläggningstillgångar		115 247 200	116 224 056
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	66 000	66 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		66 000	66 000
Summa anläggningstillgångar		115 313 200	116 290 056
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	3 164	5 825
Övriga fordringar	Not 14	3 280	7 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	189 745	175 211
Summa kortfristiga fordringar		196 189	188 222
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 558 538	1 044 514
Summa kassa och bank		1 558 538	1 044 514
Summa omsättningstillgångar		1 754 727	1 232 736
Summa tillgångar		117 067 927	117 522 792



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 813 000	85 813 000
Fond för yttre underhåll		8 364 861	7 244 191
Summa bundet eget kapital		94 177 861	93 057 191
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 459 145	-10 672 121
Årets resultat		-190 376	-666 353
Summa fritt eget kapital		-12 649 521	-11 338 475
Summa eget kapital		81 528 340	81 718 716
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 440 585	13 628 064
Summa långfristiga skulder		10 440 585	13 628 064
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	24 242 000	21 470 457
Leverantörsskulder	Not 18	232 830	223 224
Skatteskulder	Not 19	5 041	8 685
Övriga skulder	Not 20	13 753	27 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	605 379	446 423
Summa kortfristiga skulder		25 099 002	22 176 012
Summa eget kapital och skulder		117 067 927	117 522 792



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	563 908	434 222
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	976 856	976 856
Förändring inkomstskatt		2 516
	1 540 765	1 413 594
Erhållen ränta	10 727	20 436
Erlagd ränta	-772 322	-1 162 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	779 170	271 384
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-7 967	-48 810
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	158 757	-160 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten	929 960	61 794
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-415 936	-415 936
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-415 936	-415 936
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	514 024	-354 142
Likvida medel vid årets början	1 044 514	1 398 657
Likvida medel vid årets slut	1 558 538	1 044 514



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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	3 336 840	3 148 020
Hyrer, garage	462 000	462 000
Elavgifter	128 431	133 714
Övriga avgifter	2 000	1 000
Övriga ersättningar	9 062	4 872
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-13
Summa nettoomsättning	3 938 330	3 749 593

*I årsavgiften ingår bland annat värme, vatten och avfallshantering

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	2 465	4 100
Summa övriga rörelseintäkter	2 465	4 100

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-52 330	0
Reparationer	-164 333	-313 683
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-112 816	-106 200
Samfällighetsavgifter	-150 517	-134 665
Försäkringspremier	-74 995	-66 960
Kabel- och digital-TV	-112 881	-112 692
Återbäring från Riksbyggen	1 600	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-26 175	-12 486
Serviceavtal	-17 903	-24 566
Obligatoriska besiktningar	-29 388	-60 191
Bevakningskostnader	-4 271	0
Snö- och halkbekämpning	-95 882	-84 989
Förbrukningsinventarier	-1 821	-1 126
Vatten	-159 080	-133 878
Fastighetsel	-323 255	-298 461
Uppvärmning	-386 862	-366 518
Sophantering och återvinning	-10 766	-21 487
Förvaltningsarvode drift*	-63 985	-21 738
Summa driftskostnader	-1 785 660	-1 759 138

*Avser fastighetsskötsel

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-485 014	-474 259
Lokalkostnader	-3 000	-1 800
IT-kostnader	-4 194	-4 615
Arvode, yrkesrevisorer	-24 250	-22 625
Övriga förvaltningskostnader	-15 000	-8 622
Kreditupplysningar	-2 198	-2 102
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 056	-6 876
Representation	-1 958	-2 054
Kontorsmateriel	-1 721	-868
Tidskrifter och facklitteratur	-725	-689
Medlems- och föreningsavgifter	-1 848	-1 848
Bankkostnader	-3 706	-3 546
Övriga externa kostnader	-814	0
Summa övriga externa kostnader	-551 485	-529 904

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-53 500	-44 800
Sociala kostnader	-9 385	-8 773
Summa personalkostnader	-62 885	-53 573



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-976 856	-976 856
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-976 856	-976 856

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	10 703	20 275
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	6	26
Övriga ränteintäkter	18	134
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 727	20 436

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-764 336	-1 123 518
Övriga räntekostnader	-676	-9
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-765 012	-1 123 527

Not 10 Övriga skatter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Skatt på grund av ändrad taxering	0	2 516
Summa övriga skatter	0	2 516

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 383 944	-10 407 088
Anslutningsavgifter	-119 042	-119 042
	-11 502 986	-10 526 130
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-976 856	-976 856
	-976 856	-976 856
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 479 842	-11 502 986
Restvärde enligt plan vid årets slut	115 247 200	116 224 056
Varav		
Byggnader	98 675 200	99 652 056
Mark	16 572 000	16 572 000
Anslutningsavgifter	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	105 000 000	94 000 000
Lokaler	3 696 000	3 448 000
	108 696 000	97 448 000
Totalt taxeringsvärde	108 696 000	97 448 000
<i>varav byggnader</i>	<i>80 696 000</i>	<i>71 448 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>28 000 000</i>	<i>26 000 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	66 000	66 000
Summa andra långfristiga fordringar	66 000	66 000



Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 164	-22 067
Kundfordringar	0	27 892
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 164	5 825

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 280	5 714
Momsfordringar	0	1 472
Summa övriga fordringar	3 280	7 186

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna hyresintäkter	32 462	37 577
Förutbetalda försäkringspremier	79 650	74 995
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 374	27 834
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	119	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 140	34 805
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	189 745	175 211

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	663 972	663 972
Transaktionskonto	894 567	380 543
Summa kassa och bank	1 558 538	1 044 514



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	34 682 585	35 098 521
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-415 936	-415 936
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 826 064	-21 054 521
Långfristig skuld vid årets slut	10 440 585	13 628 064

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,35%	2026-03-03	15 892 000,00	0,00	0,00	15 892 000,00
STADSHYPOTEK	2,43%	2026-12-01	8 350 000,00	0,00	0,00	8 350 000,00
SWEDBANK	2,54%	2027-09-24	5 456 521,00	0,00	121 936,00	5 334 585,00
SWEDBANK	0,94%	2027-12-22	5 400 000,00	0,00	294 000,00	5 106 000,00
Summa			35 098 521,00	0,00	415 936,00	34 682 585,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska 23 826 064 kr villkorsändras och 415 936 kr amorteras varför totalt 24 242 000 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 10 856 521 kr.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	80 931	205 421
Ej reskontraförda leverantörsskulder	151 898	17 802
Summa leverantörsskulder	232 830	223 224

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	5 041	8 685
Summa skatteskulder	5 041	8 685

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder	0	22 067
Mottagna depositioner	8 600	8 200
Skuld för moms	5 153	-3 043
Summa övriga skulder	13 753	27 224



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 475	18 004
Upplupna räntekostnader	58 158	65 468
Upplupna driftskostnader	9 375	7 639
Upplupna elkostnader	78 120	31 995
Upplupna vattenavgifter	12 158	8 984
Upplupna värmekostnader	0	48 062
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 076
Upplupna revisionsarvoden	23 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	58 800	57 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	311	659
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	346 982	186 236
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	605 379	446 423

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	41 795 000	41 795 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jerry Verngren,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Fredrik Warringer,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Walery Furmanski,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Patrik Duvén,

Vår revisionsberättelse har lämnats Malmö den

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor
Azets Revision & Rådgivning AB

Lars Bevik
Förtroendevald revisor



Verification

Document ID 09222115557576663072

Document

Årsredovisning 2025 Horisonthusen

Main document

22 pages

Initiated on 2026-04-28 13:18:11 CEST (+0200) by

Alexander Gyllenstierna (AG)

Finalised on 2026-04-30 11:54:13 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 2026-04-28 13:27:40 CEST (+0200)

Fredrik Warringer (FW)

fredrik.warringer@diaverum.com



The name returned by Swedish BankID was "FREDRIK WARRINGER"

Signed 2026-04-29 17:19:28 CEST (+0200)

Walery Furmanski (WF)

furmanski.walery@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Walery Furmanski"

Signed 2026-04-28 14:50:00 CEST (+0200)

Patrik Duvén (PD)

patrik.duven@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "PATRIK DUVÉN"

Signed 2026-04-28 13:27:25 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557576663072

Lars Bevik (LB)
lars.bevik@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LARS
BEVIK"
Signed 2026-04-29 17:35:53 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)
peter.cederblad@azets.com



The name returned by Swedish BankID was "PETER
CEDERBLAD"
Signed 2026-04-30 11:54:13 CEST (+0200)

This verification was issued 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 Horisonthusen i Malmö, org.nr 769612-9548.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Horisonthusen i Malmö för år 2025.

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 2025 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 misstag, 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Horisonthuset i Malmö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 vi 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 vår professionella 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 dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Lars Bevik
Förtroendevald Revisor

Verification

Document ID 09222115557576907667

Document

1. RB Brf Horisonthusen 2025

Main document

2 pages

Initiated on 2026-04-30 11:40:56 CEST (+0200) by

Alexander Gyllenstierna (AG)

Finalised on 2026-04-30 13:13:05 CEST (+0200)

Initiator

Alexander Gyllenstierna (AG)

Riksbyggen

alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se

Signatories

Peter Cederblad (PC)

peter.cederblad@azets.com



The name returned by Swedish BankID was "PETER CEDERBLAD"

Signed 2026-04-30 11:55:10 CEST (+0200)

Lars Bevik (LB)

lars.bevik@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LARS BEVIK"

Signed 2026-04-30 13:13:05 CEST (+0200)

This verification was issued 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.

Arsavgift

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



