

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Horisonthusen i Malmö
Org nr: 769612-9548

2022-01-01 – 2022-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Horisonthuset i
Malmö får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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 742 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 142% till 7%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två (2) lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

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 garageplaster	44

Total tomtarea 2 340 m²

Total bostadsarea 3 313 m²

Årets taxeringsvärde 97 448 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 85 203 000 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 109 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 kostnadsmissigt. 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 449 tkr per år de närmsta tio åren. De närmsta 30 åren visar på en genomsnittlig underhållskostnad på 925 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 967 tkr (1 533 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
OVK	2014
Bärlinor hiss	2016
Dörrbyte	2017
Underhållsspolning	2017
Byte staket och pergolor	2019-2020
Målning av delar av fasad	2019-2020
Grundputsning miljöhus	2021
Installation LED-lampor samtliga trapphus	2021

Inga underhåll utförda under verksamhetsåret 2022.

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	2023
Fredrik Warringer	Sekreterare	2023
Walery Furmanski	Vice ordförande	2024
Patrik Duvén	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Musa	Suppleant	2023
Lina Sundgren	Suppleant	2024
Alexander Gyllenstierna	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB Malmö	Auktoriserad revisor	2023
Lars Bevik	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Fischer	Valberedning	2023
Per Lagergren	Valberedning	2023

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 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 1% den 1 januari 2022.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6% från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 815 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.).

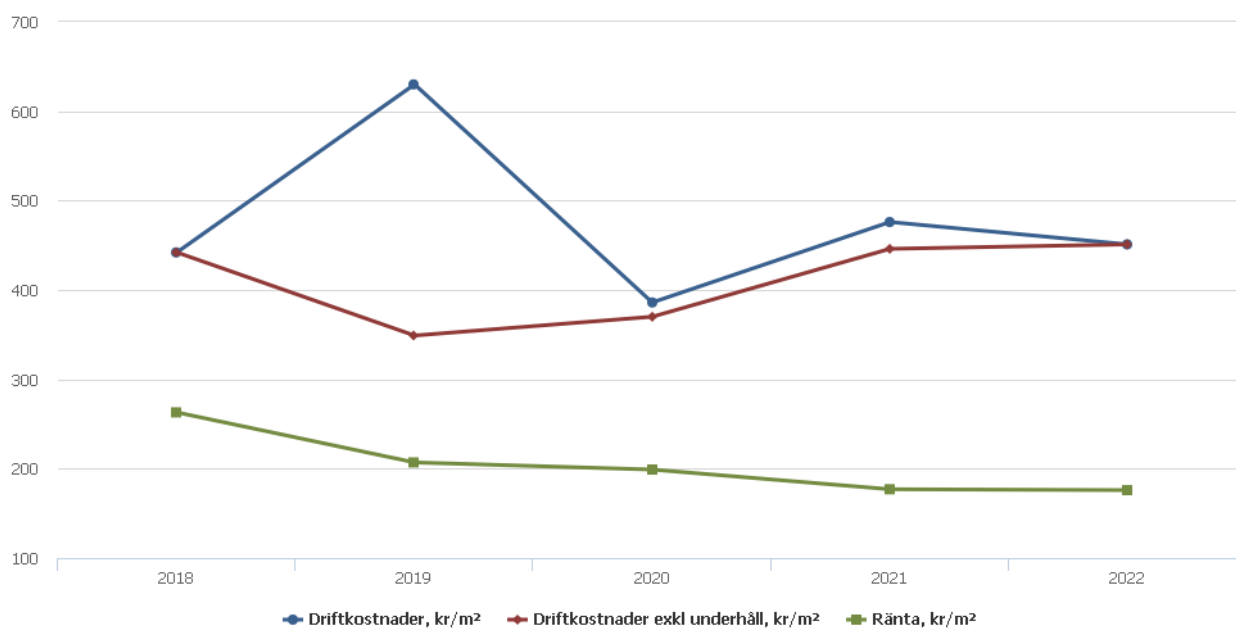
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

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



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 311	3 271	3 213	3 205	3 193
Resultat efter finansiella poster	-235	-361	-100	-853	-584
Årets resultat	-235	-361	-100	-853	-584
Resultat exkl. avskrivningar	742	616	877	123	393
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	-225	-122	-41	-637	-18
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	292	223	277	229	0
Balansomslutning	120 181	121 009	121 606	123 181	123 807
Soliditet %	69	69	69	68	68
Likviditet %	7	142	123	176	148
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	815	807	807	797	793
Driftkostnader, kr/m ²	451	476	386	630	442
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	451	446	370	349	442
Ränta, kr/m ²	176	177	199	207	263
Underhållsfond, kr/m ²	1 533	1 242	1 049	788	839
Lån, kr/m ²	11 089	11 212	11 316	11 765	11 727



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	85 813 000	4 113 191	-6 546 454	-360 723
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-360 723	360 723
Reservering underhållsfond		967 000	-967 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				-234 530
Vid årets slut	85 813 000	5 080 191	-7 874 177	-234 530

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 907 177
Årets resultat	-234 530
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-967 000
Summa	-8 108 707

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-8 108 707**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 311 277	3 271 129
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 689	5 792
Summa rörelseintäkter		3 319 966	3 276 921
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 494 779	-1 576 800
Övriga externa kostnader	Not 5	-494 401	-451 665
Personalkostnader	Not 6	-23 050	-55 825
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-976 856	-976 856
Summa rörelsekostnader		-2 989 086	-3 061 147
Rörelseresultat		330 879	215 775
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	6 336	6 336
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 081	2 015
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-581 827	-584 849
Summa finansiella poster		-565 409	-576 498
Resultat efter finansiella poster		-234 530	-360 723
Årets resultat		-234 530	-360 723



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	118 177 769	119 154 625
Summa materiella anläggningstillgångar		118 177 769	119 154 625
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	66 000	66 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		66 000	66 000
Summa anläggningstillgångar		118 243 769	119 220 625
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		16	16
Övriga fordringar	Not 13	5 425	8 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	169 044	285 186
Summa kortfristiga fordringar		174 485	293 574
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 762 454	1 494 976
Summa kassa och bank		1 762 454	1 494 976
Summa omsättningstillgångar		1 936 939	1 788 550
Summa tillgångar		120 180 707	121 009 175



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 813 000	85 813 000
Fond för yttre underhåll		5 080 191	4 113 191
Summa bundet eget kapital		90 893 191	89 926 191
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 874 177	-6 546 454
Årets resultat		-234 530	-360 723
Summa fritt eget kapital		-8 108 707	-6 907 177
Summa eget kapital		82 784 483	83 019 013
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 272 457	36 730 393
Summa långfristiga skulder		11 272 457	36 730 393
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 457 936	415 936
Leverantörsskulder		81 440	221 594
Skatteskulder	Not 17	7 926	2 836
Övriga skulder	Not 18	-4 859	153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	581 325	619 250
Summa kortfristiga skulder		26 123 767	1 259 769
Summa eget kapital och skulder		120 180 707	121 009 175



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-234 530	-360 723
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	976 856	976 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	742 326	616 133
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	119 089	-26 166
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-178 002	106 833
Kassaflöde från den löpande verksamheten	683 414	696 800
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-415 936	-342 436
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-415 936	-342 436
Årets kassaflöde	267 478	354 364
Likvidamedel vid årets början	1 494 976	1 140 612
Likvidamedel vid årets slut	1 762 454	1 494 976
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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.

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 699 808	2 673 120
Hyror, garage	453 775	450 975
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-875	-875
Elavgifter	158 569	147 909
Summa nettoomsättning	3 311 277	3 271 129

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga avgifter	1 000	0
Övriga ersättningar*	6 732	2 142
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	1
Övriga rörelseintäkter	960	3 649
Summa övriga rörelseintäkter	8 689	5 792

*Avser pant- och överlåtelseintäkter

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	0	-98 569
Reparationer	-109 018	-187 905
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-101 316	-96 226
Samfällighetsavgifter	-130 112	-130 172
Försäkringspremier	-51 485	-50 090
Kabel- och digital-TV	-109 035	-108 331
Återbäring från Riksbyggen	5 400	4 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 084	-7 164
Serviceavtal	-16 409	-24 638
Obligatoriska besiktningar	-25 284	-23 943
Bevakningskostnader	-2 166	0
Snö- och halkbekämpning	-35 338	-47 396
Förbrukningsinventarier	-6 184	-6 296
Fordons- och maskinkostnader	-77	-66
Vatten	-114 460	-109 410
Fastighetsel	-425 497	-332 775
Uppvärmning	-316 331	-324 034
Sophantering och återvinning	-12 988	-11 910
Förvaltningsarvode drift*	-40 398	-22 375
Summa driftskostnader	-1 494 779	-1 576 800

* Avser fastighetsskötsel

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode	-431 569	-417 091
IT-kostnader	-4 861	-4 919
Arvode, yrkesrevisor	-29 275	-14 435
Övriga förvaltningskostnader	-6 653	-7 465
Kreditupplysningar	-2 235	-1 095
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 589	-4 284
Representation	-872	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 537	-451
Bankkostnader	-2 813	-1 925
Övriga externa kostnader	-8 997	0
Summa övriga externa kostnader	-494 401	-451 665

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-20 300	-47 600
Sociala kostnader	-2 750	-8 225
Summa personalkostnader	-23 050	-55 825

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-976 856	-976 856
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-976 856	-976 856
Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	6 336	6 336
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6 336	6 336
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	9 930	2 004
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	139	11
Övriga ränteintäkter	12	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 081	2 015
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-580 835	-584 901
Övriga räntekostnader	-992	52
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-581 827	-584 849

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
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	-8 453 375	-7 476 519
Anslutningsavgifter	-119 042	-119 042
	-8 572 417	-7 595 561

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-9 549 273** **-8 572 417****Restvärde enligt plan vid årets slut****118 177 769** **119 154 625****Varav**

Byggnader	101 605 769	102 582 625
Mark	16 572 000	16 572 000
Anslutningsavgifter	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	94 000 000	82 000 000
Lokaler	3 448 000	3 203 000

Totalt taxeringsvärde**97 448 000** **85 203 000***varav byggnader*

71 448 000 56 203 000

varav mark

26 000 000 29 000 000

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	66 000	66 000
Summa andra långfristiga fordringar	66 000	66 000

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	5 425	5 413
Momsfordringar	0	2 959
Summa övriga fordringar	5 425	8 372

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	52 075	61 844
Förutbetalda försäkringspremier	56 883	51 485
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	104 311
Förutbetald elavgift	0	7 822
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 559	27 196
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 528	32 528
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169 044	285 186

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	627 382	623 261
Transaktionskonto	1 135 072	871 715
Summa kassa och bank	1 762 454	1 494 976

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	36 730 393	37 146 329
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-415 936	-415 936
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 042 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	11 272 457	36 730 393

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,03%	2023-06-01	15 892 000,00	0,00	0,00	15 892 000,00
STADSHYPOTEK	1,52%	2023-12-01	9 150 000,00	0,00	0,00	9 150 000,00
SWEDBANK	1,07%	2025-09-25	5 822 329,00	0,00	121 936,00	5 700 393,00
SWEDBANK	0,94%	2027-12-22	6 282 000,00	0,00	294 000,00	5 988 000,00
Summa			37 146 329,00	0,00	415 936,00	36 730 393,00

*Senaste kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska 25 042 000 kr villkorsändras och 415 936 kr amorteras varför totalt 25 457 936 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.

Av den långfristiga skulden förfaller 12 104 329 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 17 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	7 926	2 836
Summa skatteskulder	7 926	2 836

Not 18 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mottagna depositioner	4 200	5 200
Skuld för moms	-13 309	-5 047
Clearing	4 250	0
Summa övriga skulder	-4 859	153

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 175	19 690
Upplupna räntekostnader	79 470	80 148
Upplupna driftskostnader	11 125	13 231
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	844	5 825
Upplupna elkostnader	62 980	87 087
Upplupna värmekostnader	47 968	58 655
Upplupna revisionsarvoden	42 899	13 624
Upplupna styrelsearvoden	48 300	68 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 423	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	271 142	272 991
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	581 325	619 250

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	41 795 000	41 795 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

Not 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

Malmö den 2023 -

KPMG AB
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Lars Bevik
Föreningsrevisor



Verification

Transaction 09222115557491652893

Document

Årsredovisning Horisonthusen 2022

Main document

20 pages

Initiated on 2023-04-26 17:50:59 CEST (+0200) by

Alexander Gyllenstierna (AG)

Finalised on 2023-05-08 17:57:48 CEST (+0200)

Initiator

Alexander Gyllenstierna (AG)

Riksbyggen

alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se

Signing parties

Jerry Verngren (JV)

jerry.verngren@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "JERRY VERNGREN"

Signed 2023-04-26 18:14:02 CEST (+0200)

Fredrik Warringer (FW)

fredrik.warringer@diaverum.com



The name returned by Swedish BankID was "FREDRIK WARRINGER"

Signed 2023-04-27 09:55:25 CEST (+0200)

Walery Furmanski (WF)

furmanski.walery@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "WALERY FURMANSKI"

Signed 2023-04-28 12:13:20 CEST (+0200)

Patrik Duvén (PD)

Patrik.Duven@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "PATRIK DUVÉN"

Signed 2023-04-27 08:13:08 CEST (+0200)

Lars Bevik (LB)

lars.bevik@gmail.com

Peter Cederblad (PC)

Peter.cederblad@kpmg.se



Verification

Transaction 09222115557491652893



*The name returned by Swedish BankID was "LARS
BEVIK"
Signed 2023-05-01 20:41:28 CEST (+0200)*



*The name returned by Swedish BankID was "PETER
CEDERBLAD"
Signed 2023-05-08 17:57:48 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 2022.

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 2022 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 revisionssed 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 uppger, 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, förfalskning, 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 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 09222115557491804150

Document

RB Horisonthusen

Main document

2 pages

Initiated on 2023-04-28 13:43:50 CEST (+0200) by

Alexander Gyllenstierna (AG)

Finalised on 2023-05-08 17:58:25 CEST (+0200)

Initiator

Alexander Gyllenstierna (AG)

Riksbyggen

alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se

Signing parties

Lars Bevik (LB)

lars.bevik@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LARS BEVIK"

Signed 2023-05-01 20:41:50 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)

Peter.cederblad@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "PETER CEDERBLAD"

Signed 2023-05-08 17:58:25 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 innehåsa 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, fastighetservice 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 skuldtyngd 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 22 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.

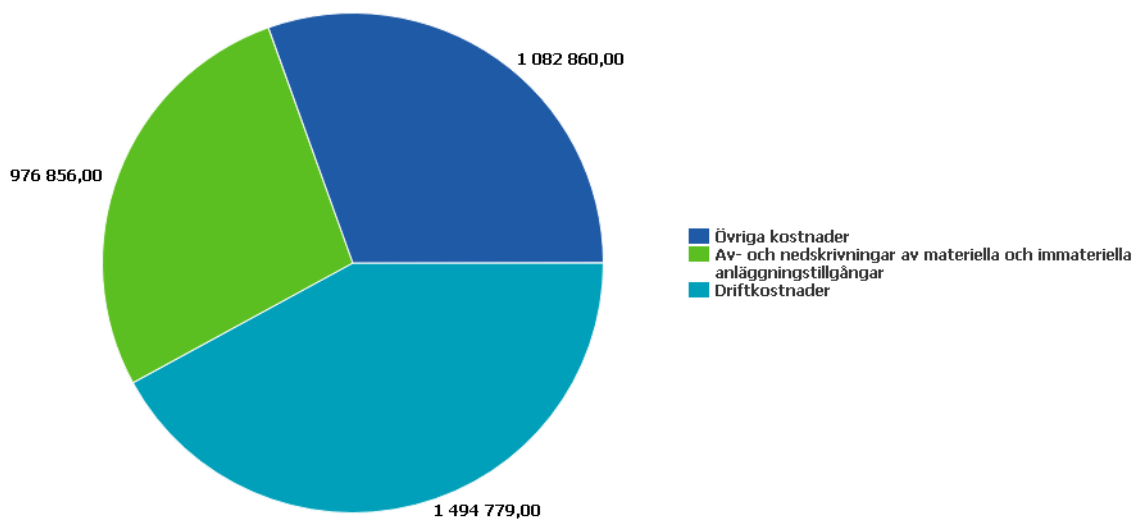
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

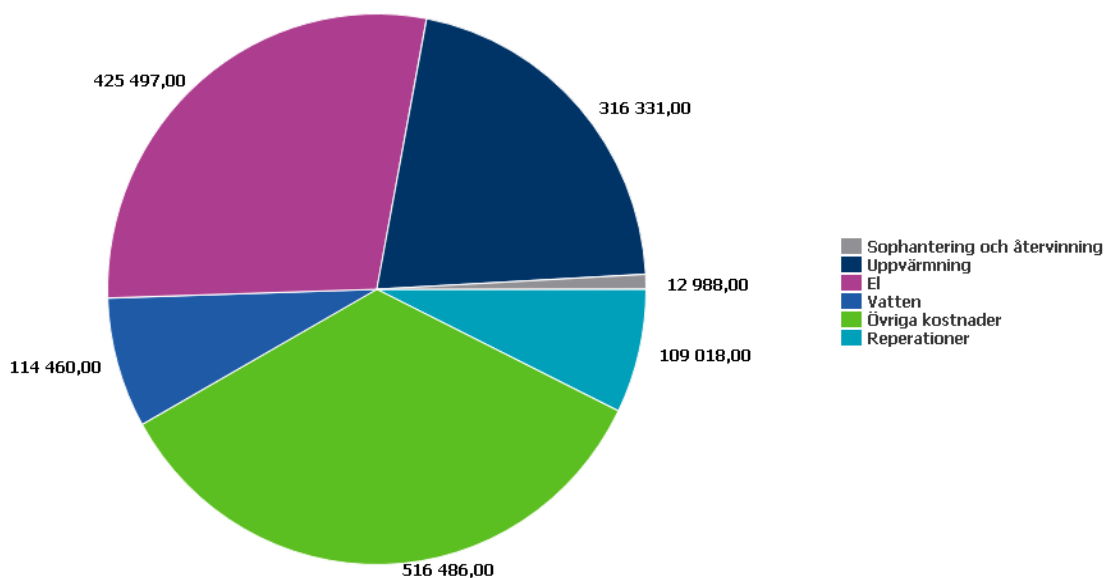
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 494 779	1 576 800
Övriga externa kostnader	494 401	451 665
Personalkostnader	23 050	55 825
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	976 856	976 856
Finansiella poster	565 409	576 498
Summa kostnader	3 554 496	3 637 645



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	7 638	3 466
Trädgårdsskötsel extra debiterat	32 760	18 909
Rabatt/återbäring från RB	-5 400	-4 500
Systematiskt brandskyddsarbete	4 084	7 164
Serviceavtal	16 409	24 638
Hissbesiktning	25 284	23 943
Bevakningskostnader	2 166	0
Snö- och halkbekämpning	35 338	47 396
Rep bostäder utg för köpta tj	291	9 264
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	30 257	0
Rep installationer utg för köpta tj	20 853	57 515
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	8 072	0
Rep install utg för köpta tj Värme	31 126	436
Rep install utg för köpta tj Ventilation	10 991	51 229
Rep install utg för köpta tj Hissar	3 770	10 388
Rep huskropp utg för köpta tj	2 471	0
Rep markytor utg för köpta tj	1 188	0
Rep garage utg för köpta tj	0	14 016
Vattenskador	0	45 057
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	30 000
UH installationer utg för köpta tj	0	68 569
Fastighetsel	425 497	332 775
Uppvärmning	316 331	324 034
Vatten	114 460	109 410
Sophämtning	12 697	11 910
Extra sophämtning	291	0
Fastighetsförsäkring	51 485	50 090
Samfällighetsavgifter	130 112	130 172
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	109 035	108 331
Fastighetsskatt	101 316	96 226
Förbrukningsinventarier	135	0
Förbrukningsmaterial	6 049	6 296
Övriga kostnader för transportmedel	77	66
Summa driftkostnader	1 494 779	1 576 800



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	3 313 kr/kvm	3 313 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Arrendeavgifter	0	0
Bevakningskostnader	1	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	33	33
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	128	100
Fastighetsförsäkring	16	15
Fastighetsskatt	31	29
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	2	2
Hissbesiktning	8	7
Inre skötsel/städ extra	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	-2	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	0	3
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep garage utg för köpta tj	0	4
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	9	0
Rep huskropp utg för köpta tj	1	0
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	1	3
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3	15
Rep install utg för köpta tj Värme	9	0
Rep installationer utg för köpta tj	6	17
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Samfällighetsavgifter	39	39
Serviceavtal	5	7
Snö- och halkbekämpning	11	14
Sophämtning	4	4
Systematiskt brandskyddsarbete	1	2
Tomträttsavgälder	0	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	10	6
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	9
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	21
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Uppvärmning	95	98
Vatten	35	33
Vattenskador	0	14
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	2	1
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	451,19	475,94

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, fastighetservice 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



