



Välkommen till årsredovisningen för Brf Horisonten 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

I och med att byggnationen nu är helt färdigställd och alla bostadsrättslägenheter per 2024-12-31 är upplåtna så anses föreningen vara en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Drängen 1	2024	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos If Försäkringar.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är inte fastställt.

Föreningen har 55 bostadsrätter om totalt 3 908 kvm. Byggnadernas totalyta är 3908 kvm.

Styrelsens sammansättning

Staffan Fernqvist	Ordförande
Niklas Kalman Svärd	Styrelseledamot
Christine Dalman	Styrelseledamot
Magnus Billqvist	Styrelseledamot, avgått
Mikael Ekman	Styrelseledamot, avgått
Maria Svärd Wänt	Styrelseledamot, avgått
Johan Halla	Styrelseledamot, avgått
Josefin Rask	Suppleant, avgått

Valberedning

Stämman valde ingen valberedning

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening.

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor Andrea Åkesson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-24.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-26. Stämman presenterade slutlig kostnad av föreningens hus samt utsåg ny styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig verksamhetsinformation

Gemensamhetsanläggningar:

Föreningen disponerar 42 garageplatser i det gemensamma garaget vilka disponeras av Malmö Allmogen G:A 1. Deltagande fastigheter är Allmogen 1 och Pigan 1 (ägare Brf Horisonten 1) samt Drängen 1 (ägare Brf Horisonten 2). Förvaltningsformen är delägarförvaltning där Allmogen 1 och Pigan 1 har 68 andelar och Drängen 1 har 32 andelar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Brf Horisonten 2 har per den 30 september 2024 tagit upp dess slutliga finansiering i form av lån i SEB om totalt 58 900 000 kr för projektet (snittränta 2,695%). Enligt tecknat uppdragsavtal är detta föreningens avräkningsdag mot Skanska. Lånen har utbetalats per den 30 september och har använts till att betala entreprenaden.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-12-01 med -8%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 40 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 35 nyupplåtelse och 29 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023
Nettoomsättning	1 912 598	-
Resultat efter fin. poster	563 174	-
Soliditet (%)	50	-
Yttre fond	-	-
Taxeringsvärde	17 600 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	866	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 049	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	15 049	-
Sparande per kvm totalyta, kr	144	0
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	47	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	112	-
Räntekänslighet (%)	16,89	-

Föreningen har färdigställts under året vilket innebär att nyckeltalen kan vara missvisande.

Nyckeltalet för Årsavgift per kvm baseras på decembers avgifter.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 69 875 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	5 299 530	-	142 658 095	147 957 625
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	563 174	563 174
Eget kapital	5 299 530	0	143 221 269	148 520 799

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	0
Årets resultat	563 174
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	563 174

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	563 174

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 912 598	0
Summa rörelseintäkter		1 912 598	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-707 878	0
Övriga externa kostnader	7	-346 521	0
Personalkostnader		-55 196	0
Summa rörelsekostnader		-1 109 594	0
RÖRELSERESULTAT		803 003	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		157 793	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-397 622	0
Summa finansiella poster		-239 829	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		563 174	0
ÅRETS RESULTAT		563 174	0

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 15	233 309 600	0
Pågående projekt		0	167 928 375
Summa materiella anläggningstillgångar		233 309 600	167 928 375
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		233 309 600	167 928 375
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		242 970	0
Övriga fordringar	11	63 912 081	9 037 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	30 995	0
Summa kortfristiga fordringar		64 186 046	9 037 715
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		64 186 046	9 037 715
SUMMA TILLGÅNGAR		297 495 646	176 966 090

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		147 957 625	5 299 530
Summa bundet eget kapital		147 957 625	5 299 530
Fritt eget kapital			
Årets resultat		563 174	0
Summa fritt eget kapital		563 174	0
SUMMA EGET KAPITAL		148 520 799	5 299 530
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		0	1 875
Skulder till kreditinstitut	13, 15	43 843 693	171 521 975
Summa långfristiga skulder		43 843 693	171 523 850
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	14 967 957	0
Leverantörsskulder		77 673	0
Skatteskulder		140 800	0
Övriga kortfristiga skulder		89 409 599	142 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	535 125	0
Summa kortfristiga skulder		105 131 154	142 710
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		297 495 646	176 966 090

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	803 003	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
	803 003	0
Erhållen ränta	157 793	0
Erlagd ränta	-249 660	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	711 136	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-54 352 849	-9 037 715
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	462 926	144 585
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-53 178 787	-8 893 130
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-65 381 225	-167 928 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-65 381 225	-167 928 375
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	142 658 095	5 299 530
Upptagna lån	58 900 000	0
Amortering av lån	-88 350	0
Förändring av checkräkningskredit	-82 114 251	171 521 975
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	119 355 494	176 821 505
ÅRETS KASSAFLÖDE	795 482	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	0	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	795 482	0

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Horisonten 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el och varmvatten.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader kommer att skrivas av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången. Avskrivningen påbörjas 2025-01-01 och byggnaderna kommer att skrivas av med 1 % per år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar kommer att göras från och med 2025-01-01. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Under fastighetens uppförande beskattas föreningen med 0,4 % av taxeringsvärdet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	114 380	0
Årsavgifter övriga objekt	1 583 969	0
Bredband	53 871	0
Varmvatten, moms	15 344	0
El, moms	54 531	0
Påminnelseavgift	1 020	0
Dröjsmålsränta	1 182	0
Pantsättningsavgift	35 526	0
Överlåtelseavgift	41 557	0
Administrativ avgift	1 176	0
Öres- och kronutjämning	1	0
Övriga intäkter	10 041	0
Summa	1 912 598	0

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	3 513	0
Serviceavtal	58 739	0
Summa	62 252	0

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Sophantering/återvinning	2 538	0
Dörrar och lås/porttele	15 954	0
Värmeanläggning/undercentral	2 129	0
Elinstallationer	10 441	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 711	0
Summa	32 773	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	119 463	0
Uppvärmning	183 262	0
Vatten	134 735	0
Sophämtning/renhållning	13 453	0
Summa	450 913	0

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Kabel-TV	2 713	0
Bredband	88 827	0
Fastighetsskatt	70 400	0
Summa	161 940	0

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	12 908	0
Tele- och datakommunikation	5 132	0
Inkassokostnader	1 024	0
Revisionsarvoden extern revisor	14 938	0
Förvaltningsarvode enl avtal	179 953	0
Överlåtelsekostnad	64 192	0
Pantsättningskostnad	56 760	0
Administration	11 614	0
Summa	346 521	0

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	397 622	0
Summa	397 622	0

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp/omfördelat från Pågående projekt	233 309 600	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	233 309 600	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	233 309 600	0
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>53 213 600</i>	<i>0</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	0	0
Taxeringsvärde mark	17 600 000	0
Summa	17 600 000	0

NOT 10, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	167 928 375	119 197 807
Anskaffningar under året	65 381 225	48 730 568
Färdigställt under året	-233 309 600	0
Vid årets slut	0	167 928 375

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	151 115	3 734 199
Skattefordringar	0	1 250
Momsavräkning	7 859	0
Avräkning byggare	62 957 625	5 299 530
Övriga kortfristiga fordringar	0	2 736
Transaktionskonto	170 915	0
Borgo räntekonto	624 567	0
Summa	63 912 081	9 037 715

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet kabel-TV	2 772	0
Förutbet bredband	28 223	0
Summa	30 995	0

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-09-28	2,86 %	14 702 913	0
SEB	2027-09-28	2,54 %	14 702 912	0
SEB	2028-09-28	2,64 %	14 702 913	0
SEB	2029-09-28	2,74 %	14 702 912	0
Summa			58 811 650	0
Varav kortfristig del			14 967 957	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 044 690 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	26 733	0
Uppl kostnad Värme	36 948	0
Uppl kostn räntor	147 962	0
Uppl kostn vatten	14 848	0
Uppl kostnad Sophämtning	2 886	0
Uppl kostnad arvoden	42 000	0
Uppl lagstadgade soc avg	13 196	0
Förutbet hyror/avgifter	250 552	0
Summa	535 125	0

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	58 900 000	Inga

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Föreningen har löst byggnadskreditivet under början av 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Christine Dalman
Styrelseledamot

Niklas Kalman Svärd
Styrelseledamot

Staffan Fernqvist
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor