



Välkommen till årsredovisningen för Brf Horisonten 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-03-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-03-14 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheterna

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Allmogen 1	2021	Malmö
Pigan 1	2022	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2020-2022 och består av 2 flerbostadshus och 2 radhuslängor.

Värdeåret för Allmogen 1 är 2022. Värdeåret för Pigan 1 är inte fastställt.

Föreningen har 131 bostadsrätter med en total bostadsarea om 8 621 kvm.

Styrelsens sammansättning

Magnus Planell	Ordförande
Andreas Stoltz	Styrelseledamot
Carina Bäckström	Styrelseledamot
Ellen Mcknight	Styrelseledamot
Irma Mumic	Styrelseledamot
Niklas Mårtensson	Styrelseledamot
Peter Svenburg	Styrelseledamot
Max Hertzman-Ericson	Suppleant
Mona Olofsson	Suppleant
Per Göran Andersson	Suppleant
Susanne Von Wowern	Suppleant, avgick 2023-10-01

Valberedning

Dario Idzakovic
Hekuran Jashar
Davor Dodik
Jenny Thiborg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i föreningen.

Revisorer

KPMG AB Huvudansvarig revisor Andrea Åkesson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningens styrelse har under året upprättat en underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Säkerhet	Avarn
Vatten och avlopp	VA Syd
Avfallshantering	VA Syd samt Prezero recycling
El	E-on
Förvaltning	SBC
Försäkring	Folksam
Bredband, TV, telefoni	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-05-01 med 4,5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 104 st. Tillkommande medlemmar under året var 100 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 188 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 143 973	1 074 994	-	-
Resultat efter fin. poster	-7 159	-	-	-
Soliditet (%)	73	47	3	3
Yttre fond	258 630	-	-	-
Taxeringsvärde	178 504 000	89 072 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	444	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	48,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 944	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 944	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	248	0	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	53	9	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	9	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	107	18	-	-
Räntekänslighet (%)	38,4	-	-	-

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 299 374 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.

Upplysning vid förlust

Resultatet är positivt om avskrivningarna återläggs

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	190 641 545	-	79 370 455	270 012 000
Upplåtelseavgifter	0	-	78 874 250	78 874 250
Fond, yttre underhåll	0	-	360 138	360 138
Balanserat resultat	0	0	-258 630	-258 630
Årets resultat	0	0	-7 159	-7 159
Eget kapital	190 641 545	0	158 339 054	348 980 599

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	0
Årets resultat	-7 159
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-258 630
Totalt	-265 789

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-265 789

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 143 973	1 074 994
Övriga rörelseintäkter	3	3 797 131	796 277
Summa rörelseintäkter		7 941 104	1 871 271
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 050 847	-644 353
Övriga externa kostnader	8	-370 629	-1 226 918
Personalkostnader	9	-74 005	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 143 708	0
Summa rörelsekostnader		-4 639 189	-1 871 271
RÖRELSERESULTAT		3 301 915	-0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 224	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 329 298	0
Summa finansiella poster		-3 309 074	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 159	-0
ÅRETS RESULTAT		-7 159	-0

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående projekt	12	0	291 054 188
Byggnad och mark	11, 17	475 667 562	111 500 000
Summa materiella anläggningstillgångar		475 667 562	402 554 188
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		475 667 562	402 554 188
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		236 758	30 986
Övriga fordringar	13	2 845 626	6 663 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	0	16 375
Summa kortfristiga fordringar		3 082 384	6 711 252
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 082 384	6 711 252
SUMMA TILLGÅNGAR		478 749 946	409 265 440

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		360 138	0
Medlemsinsatser		348 886 250	190 641 545
Summa bundet eget kapital		349 246 388	190 641 545
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-258 630	0
Årets resultat		-7 159	0
Summa fritt eget kapital		-265 789	0
SUMMA EGET KAPITAL		348 980 599	190 641 545
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	217 649 836
Skulder till kreditinstitut	15, 17	96 234 786	0
Summa långfristiga skulder		96 234 786	217 649 836
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		32 596 230	0
Leverantörsskulder		168 740	94 796
Skatteskulder		214 840	497 053
Övriga kortfristiga skulder		6 378	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	548 373	382 210
Summa kortfristiga skulder		33 534 561	974 059
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		478 749 946	409 265 440

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 301 915	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 143 708	0
	5 445 623	0
Erhållen ränta	20 224	0
Erlagd ränta	-3 298 056	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 167 791	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 664 040	828 479
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-66 970	974 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 764 861	1 802 538
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-75 257 082	-248 217 283
Avyttring av finansiella tillgångar	0	50 100 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-75 257 082	-198 117 283
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	158 244 705	184 173 795
Upptagna lån	129 090 000	0
Amortering av lån	-258 984	0
Förändring av checkräkningskredit	-217 548 327	13 212 931
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	69 527 394	197 386 726
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 035 173	1 071 981
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 071 980	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 107 153	1 071 980

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Horisonten 1 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

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 görs i årsbokslutet. 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 fastighetens nybyggnadsår.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 359 175	952 804
Årsavgifter - avsägelser	-600	0
Hysesintäkter garage, moms	58 018	0
Hysesintäkter p-plats	46 400	22 612
Hysesintäkter p-plats, moms	24 440	0
Bredband	168 648	49 327
Varmvatten, moms	71 532	0
El, moms	227 842	0
Påminnelseavgift	120	0
Dröjsmålsränta	401	0
Pantsättningsavgift	46 074	50 232
Överlåtelseavgift	24 947	0
Andrahandsuthyrning	24 528	0
Vidarefakturerade kostnader	87 749	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	4 699	0
Öres- och kronutjämning	1	19
Summa	4 143 973	1 074 994

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	3 797 131	796 277
Summa	3 797 131	796 277

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 238	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	104 687	0
Larm och bevakning	29 231	0
Städning enligt avtal	53 580	4 688
Hissbesiktning	3 920	0
Brandskydd	7 500	0
Gårdkostnader	238	0
Sophantering	7 969	0
Garage/parkering	46 863	0
Serviceavtal	30 174	14 238
Förbrukningsmaterial	368	0
Summa	285 768	18 926

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	1 352	0
Sophantering/återvinning	11 212	0
Dörrar och lås/porttele	5 317	0
VVS	3 224	0
Hissar	12 100	0
Summa	33 205	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	251 217	0
Uppvärmning	453 748	77 042
Vatten	221 439	77 999
Sophämtning/renhållning	119 522	24 320
Summa	1 045 927	179 361

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	180 339	0
Kabel-TV	43 138	90 246
Bredband	247 630	0
Fastighetsskatt	214 840	355 820
Summa	685 947	446 066

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 614	1 875
Inkassokostnader	6 680	3 072
Revisionsarvoden extern revisor	30 000	30 000
Fritids och trivselkostnader	1 865	0
Föreningskostnader	3 343	0
Förvaltningsarvode enl avtal	170 935	16 034
Överlåtelsekostnad	33 551	0
Pantsättningskostnad	64 220	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	19 650
Administration	31 163	77 393
Konsultkostnader	25 258	0
Övriga externa kostnader avdragsgillt	0	1 078 894
Summa	370 629	1 226 918

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	57 937	0
Arbetsgivaravgifter	16 068	0
Summa	74 005	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	3 328 448	0
Dröjsmålsränta	18	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	832	0
Summa	3 329 298	0

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	111 500 000	61 400 000
Omfördelat från Pågående projekt	366 311 270	50 100 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	477 811 270	111 500 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-2 143 708	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 143 708	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	475 667 562	111 500 000
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>111 500 000</i>	<i>111 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	128 993 000	51 348 000
Taxeringsvärde mark	49 511 000	37 724 000
Summa	178 504 000	89 072 000

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	291 054 188	92 936 905
Anskaffningar under året	75 257 082	198 117 283
Färdigställt under året	-366 311 270	0
Vid årets slut	0	291 054 188

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 447	0
Skattefordringar	0	141 233
Klientmedel	0	1 071 980
Avräkning förvaltare	0	5 450 677
Avräkning byggare	736 026	0
Transaktionskonto	1 040 208	0
Borgo räntekonto	1 066 945	0
Summa	2 845 626	6 663 891

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	16 375
Summa	0	16 375

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2024-06-28	4,65 %	32 207 754	-
SEB	2025-06-28	4,42 %	32 207 754	-
SEB	2026-06-28	4,24 %	32 207 754	-
SEB	2027-06-28	4,15 %	32 207 754	-
Summa			128 831 016	-
Varav kortfristig del			32 596 230	-

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 126 241 176 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Värme	0	77 042
Uppl kostnad Extern revisor	0	30 000
Uppl kostn räntor	31 242	0
Förutbet hyror/avgifter	517 131	275 168
Summa	548 373	382 210

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

129 090 000

2022-12-31

Inga

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts

Underskrifter

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

Malmö

Andreas Stoltz
Styrelseledamot

Carina Bäckström
Styrelseledamot

Ellen Mcknight
Styrelseledamot

Irma Memic
Styrelseledamot

Magnus Planell
Ordförande

Niklas Mårtensson
Styrelseledamot

Peter Svenburg
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor