



Välkommen till årsredovisningen för Brf Horisonten Kallebäck, Örgryte nr 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skår 59:3	2008	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 57 bostadsrätter om totalt 4 737 kvm samt delar på ett garage om 637 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 374 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maja Olausson	Ordförande
Alexander Wikström	Styrelseledamot
Anna Sjöstrand	Styrelseledamot
Marcus Stark	Styrelseledamot
Sara Evey Maria Ahlm	Styrelseledamot
Thomas Olof Yngvesson	Styrelseledamot
Birger Hans Rosenström	Suppleant

Valberedning

Inger Blomqvist
Eva Ojde-Rosenström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, av två ledamöter i föreningen

Revisorer

Sören Maxén Revisor Gothia Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-18. Ändrade stadgar: Möjlighet hålla digital stämma samt Förändringar i lägenhet som kräver styrelsens godkännande.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Genomfört besiktning, service av bergvärme pumpar, garageportar, hissar
Ersatt defekt automatisk branddörr med dörrhållarmagnet och rökdetektor (bryter strömmen till magnet vid rökutveckling varpå dörren stängs automatiskt
Genomfört ventilationskontroll/OVK i garaget

Planerade underhåll

- 2026** ● Besiktning av fasadens mjukfogar mha drönare och vid konstaterat behov foga om
Tvätta/spola fasad i öster samt tvätta glaspartier ovan entren
Rengöra ventilation/kanalsystem i samtliga lägenheter och övriga utrymmen i huset
Genomföra Energideklaration (framflyttad från år 2025)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El-avtal	Energi2
Fastighetsskötsel	Esplanad Förvaltning AB
Gruppavtal TV och bredband	Tele2
Hiss-service	KONE
Huvudnyckel	Securitas
Städ	WC Städservice
Teknisk förvaltning	EF Byggledning

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sävsländans Samfällighetsförening, med en andel på 25%.
Samfälligheten förvaltar gemensamma vägar i området samt vattenledningar.

Övrig verksamhetsinformation

Vattenskador pga läckande rör på plan 0 vilket orsakade skador i lägenhet och gym. I samband med renovering av gym, har utrymmet korrigerats med syfte uppfylla byggregler. Skadorna drevs som försäkringsärende.

Inrättat vattendetektorer på utvalda platser i fastigheten med syfte upptäcka läckage i tidigt stadium.

Sanering av klotter i garage.

Reparation av hängränna på sopsortering/cykel hus, skada orsakad vid påkörning.

Besiktning och dokumentation av lekplats med syfte reducera risker ex köp av ny gunga inkl upphängning.

Utvecklat underhållsplan för garaget i samarbete med Brf Horisonten 1.

Uppdaterat föreningens Välkomstmateriel.

Styrelsen har utvecklat en så kallad Komponentavskrivningsplan i enlighet med en obligatorisk redovisningsförändring (K3-regelverk): Den nya avskrivningsplanen ger en mer realistisk översikt av slitage av fastigheten, med detta blir underhållsplanen än mer central och kassaflödesanalysen får större betydelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Månads/parkeringsavgift höjd med 7 % under 2025 i enlighet med styrelsens beslut taget under budgetmöte 2024.

Styrelsen beslutade november 2025 att räntesäkra/förtidsbinda ett av föreningens fyra lån genom att binda lånet motsvarande 12,7 miljoner kronor på fyra år. Räntan reducerades från 4,42% till 3,04%.

Förändringar i avtal

Underhåll av garage fick kortsiktig lösning på grund av plötslig förändring hos entreprenör. Vid senare tillfälle har styrelsen beslutat anlita vår nuvarande fastighetsskötare Esplanad Förvaltning AB som en långsiktig lösning.

Uppdaterat avtal med EF Byggledning, teknisk förvaltning med målet att bättre anpassa ansvarsfördelning och engagemang i styrelsen. Uppdateringen innebär också en reducerad kostnad.

Övriga uppgifter

Genomfört en Trivseldag maj 2025 med syfte öka trivsel via prat & fika, dela föreningsinformation och göra kostnadsbesparingar genom underhåll, skötsel av trädgård och gemensamma utrymmen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 516 729	4 251 635	3 912 463	3 502 816
Resultat efter fin. poster	-487 281	269 929	-753 606	735 970
Soliditet (%)	70	70	70	70
Yttre fond	3 419 952	3 257 446	4 097 392	3 710 759
Taxeringsvärde	130 483 500	145 247 000	145 247 000	145 247 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	794	740	687	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,2	82,4	79,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 117	10 154	10 222	10 275
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 916	8 951	10 222	10 275
Sparande / kvm totalyta, kr	251	152	177	233
Elkostnad / kvm totalyta, kr	81	122	144	83
Energikostnad / kvm totalyta, kr	81	122	144	83
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,67	2,65	1,84	-
Räntekänslighet (%)	12,74	13,72	14,88	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Årets negativa resultat (drygt 487 tkr) förklaras av övergång från redovisning enligt K2 till K3 vilket är enligt obligatoriskt regelverk (ref: Bokföringsnämnden). K3 visar på faktiskt slitage av fastigheten uppdelat på olika komponenter (ex tak, fasad, stammar) med olika livslängd/avskrivning, ekonomin blir på detta vis mer realistisk. Komponentavskrivning enligt K3 innebär att byggnaden skrivs av snabbare och större renoveringar skrivs av över tid dvs inte längre som engångskostnader. Kassaflödet belyser föreningens ekonomiska förändring under året i termer av likvida medel: kassan ökade från ca 1,9 milj kr vid årets början till ca 3 milj kr vid årets slut.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	109 920 000	-	-	109 920 000
Fond, yttre underhåll	3 257 446	-228 945	391 451	3 419 952
Balanserat resultat	2 242 259	498 874	-391 451	2 349 682
Årets resultat	269 929	-269 929	-487 281	-487 281
Eget kapital	115 689 634	0	-487 281	115 202 353

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 741 133
Årets resultat	-487 281
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-391 451
Totalt	1 862 401

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	15 920
Balanseras i ny räkning	1 878 321

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 516 730	4 251 635
Övriga rörelseintäkter	3	1 400	2 300
Summa rörelseintäkter		4 518 130	4 253 935
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 641 395	-2 098 847
Övriga externa kostnader	9	-180 535	-212 900
Personalkostnader	10	-95 525	-96 029
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 820 784	-316 464
Summa rörelsekostnader		-3 738 240	-2 724 240
RÖRELSERESULTAT		779 890	1 529 694
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 780	18 470
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 284 951	-1 278 235
Summa finansiella poster		-1 267 171	-1 259 765
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-487 281	269 929
ÅRETS RESULTAT		-487 281	269 929

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	160 595 935	162 616 450
Maskiner och inventarier	13	199 731	0
Summa materiella anläggningstillgångar		160 795 666	162 616 450
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		160 795 666	162 616 450
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 980	5 572
Övriga fordringar	14	1 503 953	1 807 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	93 184	78 592
Summa kortfristiga fordringar		1 613 117	1 891 216
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 510 906	113 303
Summa kassa och bank		1 510 906	113 303
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 124 023	2 004 519
SUMMA TILLGÅNGAR		163 919 689	164 620 969

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		109 920 000	109 920 000
Fond för yttre underhåll		3 419 952	3 257 446
Summa bundet eget kapital		113 339 952	113 177 446
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 349 682	2 242 259
Årets resultat		-487 281	269 929
Summa fritt eget kapital		1 862 401	2 512 188
SUMMA EGET KAPITAL		115 202 353	115 689 634
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	35 262 500	35 150 000
Summa långfristiga skulder		35 262 500	35 150 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 650 000	12 950 000
Leverantörsskulder		73 336	102 812
Skatteskulder		218 478	208 423
Övriga kortfristiga skulder		5 047	4 800
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	507 975	515 300
Summa kortfristiga skulder		13 454 836	13 781 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 919 689	164 620 969

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	779 890	1 529 694
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 820 784	316 464
	2 600 674	1 846 158
Erhållen ränta	16 064	18 470
Erlagd ränta	-1 324 909	-1 271 875
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 291 829	592 753
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 856	-47 380
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	13 459	20 967
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 282 432	566 340
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-187 500	-312 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-187 500	-312 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 094 932	253 840
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 880 713	1 626 873
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 975 645	1 880 713

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Horisonten Kallebäck, Örgryte nr 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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, 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:

Stomme och grund	0,94 %
Yttertak	3,46 %
Fasader	1,17 %
Balkonger	2,25 %
Fönster	2,94 %
Stamledningar VA	4,21 %
Stamledningar Värme	4,21 %
Styr & övervakning	4,21 %
Ventilation	7,45 %
El	2,94 %
Hissar	7,45 %
Installationer	10,00 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 759 636	3 506 962
Hysesintäkter garage	399 360	416 668
Hysesintäkter p-plats	57 230	39 348
Hysesintäkter p-plats, moms	640	0
Elintäkter laddstolpe	208 796	186 732
Elintäkter laddstolpe moms	66 418	53 880
Påminnelseavgift	120	480
Pantsättningsavgift	4 410	7 740
Överlåtelseavgift	2 058	11 868
Administrativ avgift	49	343
Andrahandsuthyrning	6 956	10 994
Vidarefakturerade kostnader	11 056	16 619
Öres- och kronutjämning	1	1
Summa	4 516 730	4 251 635

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	1 400	2 300
Summa	1 400	2 300

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	153 340	178 548
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	3 279
Larm och bevakning	0	375
Städning enligt avtal	59 688	58 512
Städning utöver avtal	13 300	2 844
Hissbesiktning	5 778	3 260
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2 875	3 708
Brandskydd	6 588	6 464
Bevakning	1 395	1 770
Gårdkostnader	917	0
Gemensamma utrymmen	206	5 150
Garage/parkering	1 428	25 254
Snöröjning/sandning	1 856	3 177
Serviceavtal	69 025	54 885
Mattvätt/Hyrmattor	19 195	18 925
Fordon	0	2 034
Förbrukningsmaterial	15 286	16 409
Summa	350 877	384 593

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	32 172	6 084
Övriga gemensamma utrymmen	0	40 847
VVS	28 145	33 751
Ventilation	49 893	18 191
Elinstallationer	20 274	24 885
Tak	6 635	0
Mark/gård/utemiljö	0	1 235
Garage/parkering	0	15 609
Vattenskada	0	30 826
Skador/klotter/skadegörelse	0	13 125
Summa	137 119	184 553

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värmeanläggning	0	180 355
Ventilation	15 920	48 590
Summa	15 920	228 945

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	433 980	655 838
Sophämtning/renhållning	98 728	95 130
Summa	532 708	750 968

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	66 631	35 615
Kabel-TV	87 608	217 700
Bredband	86 224	0
Samfällighetsavgifter	251 210	191 094
Fastighetsskatt	113 098	105 380
Summa	604 771	549 789

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	2 583
Tele- och datakommunikation	7 406	791
Revisionsarvoden extern revisor	21 487	20 213
Styrelseomkostnader	1 542	1 746
Fritids och trivselkostnader	1 528	852
Föreningskostnader	16 839	11 260
Förvaltningsarvode enl avtal	104 393	100 172
Överlåtelsekostnad	2 058	10 029
Pantsättningskostnad	5 292	7 740
Korttidsinventarier	0	3 389
Administration	6 811	6 270
Konsultkostnader	6 869	31 238
Vidarefakturerade kostnader	0	16 619
Bostadsrätterna Sverige	6 310	0
Summa	180 535	212 900

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	79 800	79 800
Arbetsgivaravgifter	15 725	16 229
Summa	95 525	96 029

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 282 320	1 276 838
Dröjsmålsränta	47	11
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 584	1 386
Summa	1 284 951	1 278 235

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	166 196 353	166 196 353
Omklassificering	-380 325	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	165 816 028	166 196 353
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 579 903	-3 263 439
Årets avskrivning	-1 640 190	-316 464
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 220 093	-3 579 903
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	160 595 935	162 616 450
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>55 221 637</i>	<i>55 221 637</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	101 483 500	104 247 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	41 000 000
Summa	130 483 500	145 247 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 620	23 620
Omklassificering	380 325	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	403 945	23 620
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-23 620	-23 620
Årets avskrivning	-180 594	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-204 214	-23 620
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	199 731	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	39 214	39 642
Transaktionskonto	406 867	698 255
Borgo räntekonto	1 057 872	1 069 156
Summa	1 503 953	1 807 052

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	14 487	14 277
Förutbet försäkr premier	22 703	21 231
Förutbet kabel-TV	14 816	42 868
Förutbet bredband	28 053	0
Upplupna intäkter	11 409	216
Upplupna ränteintäkter	1 716	0
Summa	93 184	78 592

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2028-12-30	2,59 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	2026-12-30	1,11 %	12 400 000	12 400 000
Stadshypotek AB	2027-12-30	2,51 %	12 812 500	13 000 000
Stadshypotek AB	2029-12-01	3,04 %	12 700 000	12 700 000
Summa			47 912 500	48 100 000
Varav kortfristig del			12 650 000	12 950 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 662 500 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	9 283	739
Uppl kostn el	60 605	43 453
Uppl kostn räntor	53 599	93 557
Uppl kostnad Sophämtning	9 501	8 182
Förutbet hyror/avgifter	374 987	369 369
Summa	507 975	515 300

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

56 310 000

2024-12-31

56 310 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vid budgetmötet november 2025, tog styrelsen beslut att höja månadsavgiften (ej P-avgift) 2026 med 2 % för att täcka inflationen. Styrelsen har skapat ett andra sparkonto hos Borgo (totalt ca 1,1 miljon kronor) med syfte få högre sparränta på den kassa som föreningen äger. Kassan används strategiskt för planerade underhåll och/eller göra extra amorteringar för att reducera räntekostnader.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Göteborg

Maja Olausson
Ordförande

Alexander Wikström
Styrelseledamot

Anna Sjöstrand
Styrelseledamot

Marcus Stark
Styrelseledamot

Sara Evey Maria Ahlm
Styrelseledamot

Thomas Olof Yngvesson
Styrelseledamot

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

Gothia Revision
Sören Maxén
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2026 13:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2026 08:41

DOCUMENT ID:

HklGac-kzx

ENVELOPE ID:

S1Uzp5W1Gl-HklGac-kzx

DOCUMENT NAME:

Brf Horisonten Kallebäck, Örgryte nr 2, 716444-1920 - År
sredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

d38774eff25c0c126979b65a1a2e7cfe5ffcc78883790a8
68b18a9b1540767e62c6f4c83d425b9dd2188b046152a
ba155a4e39df860278df39be4de4eb0150be

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant










eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAJA OLAUSSON maja.olausson58@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 08:47 13.05.2026 08:41	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.186
2. Thomas Olof Yngvesson toy6211@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 08:54 13.05.2026 08:49	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.211.232
3. ALEXANDER WIKSTRÖM alexander.fagman@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 09:03 13.05.2026 09:00	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.115.95
4. Anna Sjöstrand anna_sjostrand@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 09:25 13.05.2026 09:24	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.92.206
5. Sara Evey Maria Ahlm 0326sara@telia.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 09:43 13.05.2026 09:41	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.184.49
6. MARCUS STARK starkmarcus@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 12:45 15.05.2026 09:55	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.89.189
7. SÖREN MAXÉN sm@gotrev.se	 Signed Authenticated	15.05.2026 13:35 15.05.2026 13:33	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.95.78

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Horisonten Kallebäck, Örgryte nr 2

Org.nr 716444-1920

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Horisonten Kallebäck, Örgryte nr 2 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 på fel, 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.
- 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Horisonten Kallebäck, Örgryte nr 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Sören Maxén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2026 13:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2026 08:41

DOCUMENT ID:

BklzpcbJGx

ENVELOPE ID:

rkgLG6qWyfx-BklzpcbJGx

DOCUMENT NAME:

Brf Horisonten Kallebäck, Örgryte nr 2 250101-251231 r
ev ber.pdf

3 pages

SHA-512:

a29f713b7584e2e7c8a32b1c32fb688ec00bf12de222dd
4e1c890d356c1f0c922e561598188531e7a27fecbf263ee
f5a59754cfce3fc9bc285d6b274efd634d3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SÖREN MAXÉN sm@gotrev.se	Signed Authenticated	15.05.2026 13:34 15.05.2026 13:33	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.95.78

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed