

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Utsikten i Tumba

769635-6380

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utsikten i Tumba får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Utsikten i Tumba med org.nr 769635-6380, som registrerats hos Bolagsverket 2017-11-16, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bedriver sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) i enlighet med inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Mario Melki
Ibrahim Akgül
Peter Dariusz Anasiak
Hikmet Dilek Konduk
Ranin Matti
Navid Ali Sedighi Hashjin

Valda t.o.m. årsstämman

Ordinarie revisorer

Hannan Gruia

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningen äger följande fastighet:
Botkyrka Jupiter 41

Fastighetens yta uppgår till totalt 7 526 kvm. På fastigheten är uppförd 32 bostadsrättslägenheter belägna i radhus med en sammanlagd boarea om 3 720 kvm.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten har del i Jupiters Samfällighetsförening som förvaltar enskilda vägar.

Underhåll

Föreningens byggnader är nybyggda och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
32	Lägenheter	3720
0	Lokaler	0

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen handläggs av Bolevo Sverige AB, Sjöviksvägen 62, 117 60 Stockholm.

Avtal

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

Bolevo Sverige AB avseende ekonomisk förvaltning
Söderberg & Partners Insurance Consulting AB avseende Bostadsrätterna fastighetsförsäkring
Vattenfall Kundenservice AB avseende fastighetsel
Obenetwork AB avseende gruppavtal bredband

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifterna till föreningen har höjts med ca 18,5% fr.o.m. april 2023.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna till föreningen har höjts med 10% fr.o.m. mars 2024.

Medlemsinformation

Föreningen består av totalt 61 medlemmar.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60 st.
Tillkommande medlemmar: 4 st.
Avgående medlemmar: 3 st.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61 st.

Föreningens ekonomi

Årets resultat är -1 638 tkr (föregående års resultat -1 443 tkr). Frånsett årets avskrivningar som inte har en påverkan på kassaflödet har föreningens verksamhet ett resultat på 510 tkr för året (föregående år 667 tkr). Föreningens kassaflöde för räkenskapsåret är positivt med 512 tkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 343	1 808	1 789
Resultat efter finansiella poster	-1 638	-1 443	-1 276
Soliditet (%)	70,2	70,5	70,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	553	486	486
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 159	11 287	11 404
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 159	11 287	11 404
Sparande per kvm (kr/kvm)	309	234	224
Räntekänslighet (%)	19,9	23,2	23,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	1	2	1
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,0	98,0	100,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	104 361 000	148 800	-1 425 083	-1 442 508	101 642 209
Fond för yttre underhåll		157 908			157 908
Disposition yttre underhållsf			-157 908		-157 908
Disposition av föregående års resultat:			-1 442 508	1 442 508	0
Årets resultat				-1 638 097	-1 638 097
Belopp vid årets utgång	104 361 000	306 708	-3 025 499	-1 638 097	100 004 112

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-2 867 590
reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar och ekonomisk plan	-157 908
årets förlust	-1 638 097
	-4 663 595

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 663 595
	-4 663 595

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror	3	2 083 135	1 807 532
Övriga intäkter		265 049	34 217
		2 348 184	1 841 749
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-236 839	-334 411
Övriga kostnader		-646 694	-212 813
Personalkostnader	5	-13 797	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 148 227	-2 109 923
		-3 045 557	-2 657 147
Rörelseresultat		-697 373	-815 398
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-940 765	-627 111
		-940 725	-627 110
Resultat efter finansiella poster		-1 638 098	-1 442 508
Resultat före skatt		-1 638 098	-1 442 508
Årets resultat		-1 638 097	-1 442 508

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	140 891 760	143 039 987
		140 891 760	143 039 987
Summa anläggningstillgångar		140 891 760	143 039 987
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		117 453	369 791
Avgifts- och hyresfordringar		4 787	12 250
Övriga fordringar		2 478	1 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 505	15 461
		146 223	398 728
<i>Kassa och bank</i>		1 322 345	810 283
Summa omsättningstillgångar		1 468 568	1 209 011
SUMMA TILLGÅNGAR		142 360 328	144 248 998

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		104 361 000	104 361 000
Fond för yttre underhåll	7	306 708	148 800
		104 667 708	104 509 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 025 498	-1 425 083
Årets resultat		-1 638 097	-1 442 508
		-4 663 595	-2 867 591
Summa eget kapital		100 004 113	101 642 209
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	41 512 448	41 552 059
Summa långfristiga skulder		41 512 448	41 552 059
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		24 871	59 308
Övriga skulder		501 491	737 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		317 405	258 305
Summa kortfristiga skulder		843 767	1 054 730
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 360 328	144 248 998

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 638 097	-1 442 508
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 148 227	2 109 923
Betald skatt		-1 252	-1 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		508 878	666 189
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		259 801	-400 829
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 044	15 133
Förändring av leverantörsskulder		-34 437	13 829
Förändring av kortfristiga skulder		259 197	188 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten		987 395	483 239
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-475 332	-435 721
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-475 332	-435 721
Årets kassaflöde		512 063	47 518
Likvida medel vid årets början		810 283	762 764
Likvida medel vid årets slut		1 322 346	810 282

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens ekonomiska plan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar har baserats på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. Nedanstående nyttjandeperioder har tillämpats.

<u>Komponent</u>	<u>Nyttjandeperiod</u>
Stomme och grund	100 år
Stomme kompletteringar/innerväggar	50 år
Värme och sanitet VA	50 år
El	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Restpost	50 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Nettoomsättningen per intäktsslag		
Årsavgifter bostäder	2 083 135	1 807 532
Pantsättningsavgift	591	0
Faktureringsavgifter	360	0
Övriga fakturerade kostnader	331	0
Fakturerade vattenkostnader	258 351	0
	2 342 768	1 807 532

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 083 135	1 807 532
	2 083 135	1 807 532

I föreningens årsavgifter ingår inte el, uppvärmning, vatten eller bredband.

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Samfällighetsavgift	39 552	49 440
Sophämtning/renhållning	74 127	55 692
El	4 780	6 116
Försäkring	48 131	53 785
Ekonomisk förvaltning	46 001	70 000
Administration	0	3 475
Fastighetsavgift	0	95 903
Bredband	24 248	0
	236 839	334 411

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	10 499	0
	10 499	0
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 298	0
	3 298	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	13 797	0

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	147 259 833	147 259 833
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 259 833	147 259 833
Ingående avskrivningar	-4 219 846	-2 109 923
Årets avskrivningar	-2 148 227	-2 109 923
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 368 073	-4 219 846
Utgående redovisat värde	140 891 760	143 039 987

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående avsättning	148 800	0
Reservering enligt ekonomisk plan	157 908	148 800
	306 708	148 800

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank - Rörlig ränta	4,609	2024-01-28	13 705 446	14 022 334
Swedbank - Fast ränta	1,220	2024-01-25	13 903 501	13 982 723
Swedbank - Fast ränta	1,330	2026-01-23	13 903 501	13 982 723
			41 512 448	41 987 780

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	42 780 000	42 780 000
	42 780 000	42 780 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Tumba den 12 april 2024




Mario Melki
Ordförande

Navid Ali Sedighi Hashjin
Ledamot

Ranin Matti
Ledamot




Hikmet Dilek Konduk
Ledamot



Peter Dariusz Anasiak
Ledamot



Ibrahim Akgül
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 12 april 2024

Hannan Gruia
Revisor

