

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Solhöjden Utsikt**  
769635-6281

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solhöjden Utsikt 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 Solhöjden Utsikt med org.nr 769635-6281, som registrerats hos Bolagsverket 2017-11-14, 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*

Navid Ali Sedighi Hashjin  
Mario Melki  
Ornilla Celik  
David Petersen  
Jonathan Petersen

*Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Ordinarie revisorer*

Hannan Gruia

*Valda t.o.m. årsstämman*

### Fastigheter

Föreningen äger följande fastighet:  
Botkyrka Jupiter 42

Fastighetens yta uppgår till totalt 5 924 kvm. På fastigheten är uppförd 23 bostadsrättslägenheter belägna i radhus med en sammanlagd boarea om 2 680 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
23	Lägenheter	2680
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 och Partners Insurance Consulting AB avseende Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring  
SRV återvinning AB avseende sophämtning/renhållning  
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 ca 10% fr.o.m. mars 2024.

### **Medlemsinformation**

Föreningen består av totalt 42 medlemmar.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42 st.

Tillkommande medlemmar: 2 st.

Avgående medlemmar: 2 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42 st.

### **Föreningens ekonomi**

Årets resultat är -1 252 tkr (föregående års resultat -1 008 tkr). Frånsett årets avskrivningar som inte har en påverkan på kassaflödet har föreningens verksamhet ett resultat på 271 tkr för året (föregående år 515 tkr). Föreningens kassaflöde för räkenskapsåret är positivt med 129 tkr.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	1 682	1 306	1 295
Resultat efter finansiella poster	-1 252	-1 008	-978
Soliditet (%)	70,0	70,2	70,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	553	486	486
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 115	11 243	11 404
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 115	11 243	11 404
Sparande per kvm (kr/kvm)	259	252	203
Räntekänslighet (%)	20,0	23,1	23,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	1	2	1
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,0	96,0	100,0

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	73 640 000	107 200	-1 085 572	-1 007 810	<b>71 653 818</b>
Fond för yttre underhåll		113 761			<b>113 761</b>
Disposition yttre underhållsf			-113 761		<b>-113 761</b>
Disposition av föregående års resultat:			-1 007 810	1 007 810	<b>0</b>
Årets resultat				-1 252 419	<b>-1 252 419</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>73 640 000</b>	<b>220 961</b>	<b>-2 207 143</b>	<b>-1 252 419</b>	<b>70 401 399</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-2 093 382
reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar och ekonomisk plan	-113 761
årets förlust	-1 252 419
	<b>-3 459 562</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-3 459 562
	<b>-3 459 562</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>	2		
Årsavgifter och hyror	3	1 489 773	1 302 196
Övriga intäkter		192 362	55 325
		<b>1 682 135</b>	<b>1 357 521</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-178 979	-218 956
Övriga kostnader		-429 961	-170 936
Personalkostnader	5	-13 798	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 523 206	-1 523 206
		<b>-2 145 944</b>	<b>-1 913 098</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-463 809</b>	<b>-555 577</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-788 619	-452 232
		<b>-788 610</b>	<b>-452 232</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 252 419</b>	<b>-1 007 809</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 252 419</b>	<b>-1 007 809</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 252 419</b>	<b>-1 007 810</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	99 890 702	101 413 908
		<b>99 890 702</b>	<b>101 413 908</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>99 890 702</b>	<b>101 413 908</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		85 052	233 928
Avgifts- och hyresfordringar		29 831	43 044
Övriga fordringar		373 073	223 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 309	12 672
		<b>501 265</b>	<b>513 215</b>
<i>Kassa och bank</i>		248 747	120 072
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>750 012</b>	<b>633 287</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>100 640 714</b>	<b>102 047 195</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		73 640 000	73 640 000
Fond för yttre underhåll	7	220 961	107 200
		<b>73 860 961</b>	<b>73 747 200</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 207 143	-1 085 572
Årets resultat		-1 252 419	-1 007 810
		<b>-3 459 562</b>	<b>-2 093 382</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>70 401 399</b>	<b>71 653 818</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	29 788 000	29 788 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 788 000</b>	<b>29 788 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		39 263	6 717
Övriga skulder		91 908	406 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		320 144	191 723
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>451 315</b>	<b>605 377</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>100 640 714</b>	<b>102 047 195</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 252 419	-1 007 810
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 523 206	1 523 206
Betald skatt		-9	-430
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>270 778</b>	<b>514 966</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		162 089	61 673
Förändring av kortfristiga fordringar		-150 131	-172 233
Förändring av leverantörsskulder		32 546	1 627
Förändring av kortfristiga skulder		157 392	28 473
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>472 674</b>	<b>434 506</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-344 000	-430 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-344 000</b>	<b>-430 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>128 674</b>	<b>4 506</b>
Likvida medel vid årets början		120 072	115 567
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>248 746</b>	<b>120 073</b>

## 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, utangeras 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.

<b><u>Komponent</u></b>	<b><u>Nyttjandeperiod</u></b>
Stomme och grund	100 år
Stommekompletteringar/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 (äkta 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
<b>Nettoomsättningen per intäktsslag</b>		
Årsavgifter bostäder	1 489 773	1 302 196
Överlåtelseavgift	0	2 415
Pantsättningsavgift	591	966
Faktureringsavgifter	360	0
Övriga fakturerade kostnader	449	0
Fakturerade vattenkostnader	185 555	0
Debitering andrahandsuthyrning	4 807	804
	<b>1 681 535</b>	<b>1 306 381</b>

## Not 3 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 489 773	1 302 196
	<b>1 489 773</b>	<b>1 302 196</b>

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

## Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Samfällighetsavgift	26 868	33 585
Sophämtning/renhållning	53 681	40 329
El	3 461	4 428
Försäkring	39 290	25 343
Ekonomisk förvaltning	38 251	50 000
Administration	0	4 975
Fastighetsavgift	0	60 296
Bredband	17 428	0
	<b>178 979</b>	<b>218 956</b>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	10 500	0
	<b>10 500</b>	<b>0</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 298	0
	<b>3 298</b>	<b>0</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>13 798</b>	<b>0</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 460 320	104 460 320
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>104 460 320</b>	<b>104 460 320</b>
Ingående avskrivningar	-3 046 412	-1 523 206
Årets avskrivningar	-1 523 206	-1 523 206
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 569 618</b>	<b>-3 046 412</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>99 890 702</b>	<b>101 413 908</b>

### Not 7 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående avsättning	107 200	0
Reservering enligt ekonomisk plan	113 761	107 200
	<b>220 961</b>	<b>107 200</b>

### 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	9 828 000	10 000 000
Swedbank - Rörlig ränta	4,604	2024-01-28	10 000 000	10 000 000
Swedbank - Fast ränta	1,600	2025-10-24	9 960 000	10 132 000
			<b>29 788 000</b>	<b>30 132 000</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	42 000 000	42 000 000
	<b>42 000 000</b>	<b>42 000 000</b>

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

Navid Ali Sedighi Hashjin  
Ordförande

Jonathan Petersen  
Ledamot

Mario Melki  
Ledamot

Ornilla Celik  
Ledamot

David Petersen  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Hannan Guria  
Revisor