

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Utsikten i Tumba

769635-6380

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utsikten i Tumba får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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, 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 till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

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.

Underhåll

Föreningens byggnader är helt nybyggda och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
32	Lägenheter	3720
0	Lokaler	0

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen handläggs av Bolevo Sverige AB, Sjöviksvägen 23, 117 60 Stockholm.

Medlemsinformation

Föreningen består av totalt 60 medlemmar.

Föreningens ekonomi

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt:	486 kr/kvm
Sparande per kvadratmeter:	179 kr/kvm
Skuldsättning per kvadratmeter:	11 287 kr/kvm
Skuldkvot/Räntekänslighet:	23/23%
Räntekostnader i förhållande till omsättning:	35%

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 808	1 789	584	0
Resultat efter finansiella poster	-1 443	-1 276	0	0
Balansomslutning	144 249	146 141	147 834	69 403
Soliditet (%)	70,5	70,5	68,3	0,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	104 361 000		0	-1 276 283	103 084 717
Fond för yttre underhåll		148 800			148 800
Disposition yttre underhållsf			-148 800		-148 800
Disposition av föregående års resultat:			-1 276 283	1 276 283	0
Årets resultat				-1 442 508	-1 442 508
Belopp vid årets utgång	104 361 000	148 800	-1 425 083	-1 442 508	101 642 209

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 276 283
reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar och ekonomisk plan	-148 800
årets förlust	-1 442 508
	-2 867 591
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 867 591
	-2 867 591

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 807 532	1 789 358
Övriga intäkter		34 217	535
		1 841 749	1 789 893
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-536 614	-111 196
Övriga kostnader		-10 610	-66 613
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 109 923	-2 109 923
		-2 657 147	-2 287 732
Rörelseresultat		-815 398	-497 839
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-627 111	-778 444
		-627 110	-778 444
Resultat efter finansiella poster		-1 442 508	-1 276 283
Resultat före skatt		-1 442 508	-1 276 283
Årets resultat		-1 442 508	-1 276 283

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	143 039 987	145 149 910
		143 039 987	145 149 910
Summa anläggningstillgångar		143 039 987	145 149 910
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		369 791	140 726
Avgifts- och hyresfordringar		12 250	57 352
Övriga fordringar		1 226	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 461	30 594
		398 728	228 672
<i>Kassa och bank</i>		810 283	762 764
Summa omsättningstillgångar		1 209 011	991 436
SUMMA TILLGÅNGAR		144 248 998	146 141 346

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		104 361 000	104 361 000
Fond för yttre underhåll	6	148 800	0
		104 509 800	104 361 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 425 083	0
Årets resultat		-1 442 508	-1 276 283
		-2 867 591	-1 276 283
Summa eget kapital		101 642 209	103 084 717
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	41 552 059	42 423 501
Summa långfristiga skulder		41 552 059	42 423 501
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		59 308	45 479
Övriga skulder		737 117	426 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		258 305	161 285
Summa kortfristiga skulder		1 054 730	633 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 248 998	146 141 346

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 underhållsplan.

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, uträngeras 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
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 (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

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
Föreningens årsavgift fördelat på total yta i kvm upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvadratmeter
Föreningens resultat för året ökat med avskrivningar, kapitaltillskott och kostnader för större investeringar, fördelat på total yta i kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter
Föreningens långsiktiga skulder som den betalar räntor på fördelat på total yta i kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldkvot och Räntekänslighet
Föreningens långfristiga skulder som den betalar räntor på i förhållande med dess nettoomsättning.

Räntekostnader i förhållande till omsättning
Föreningens räntekostnader under året i förhållande med dess nettoomsättning.

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 807 532	1 789 358
	1 807 532	1 789 358

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Samfällighetsavgift	49 440	39 552
Sophämtning/renhållning	55 692	66 150
El	6 116	5 494
Försäkring	53 785	0
Ekonomisk förvaltning	70 000	0
Administration	3 475	0
Fastighetsavgift	95 903	0
Reparationer	202 203	0
	0	0
	536 614	111 196

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	147 259 833	69 234 740
Inköp	0	0
Omklassificeringar	0	78 025 093
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 259 833	147 259 833
Ingående avskrivningar	-2 109 923	0
Årets avskrivningar	-2 109 923	-2 109 923
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 219 846	-2 109 923
Utgående redovisat värde	143 039 987	145 149 910

Not 6 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Reservering enligt stadgar och ekonomisk plan	148 800	0
	148 800	0

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	2,664	2023-01-28	14 022 334	14 141 167
Swedbank	1,220	2024-01-25	13 982 723	14 141 167
Swedbank	1,330	2026-01-23	13 982 723	14 141 167
Amorterat (kortfristig del av långfristig skuld)			-435 721	
			41 552 059	42 423 501

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 7 maj 2023

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 7 maj 2023

Hannan Gruia
Revisor