

Årsredovisning

Bostadsrättsförening
Östermalmshöjd Org.769628-7973

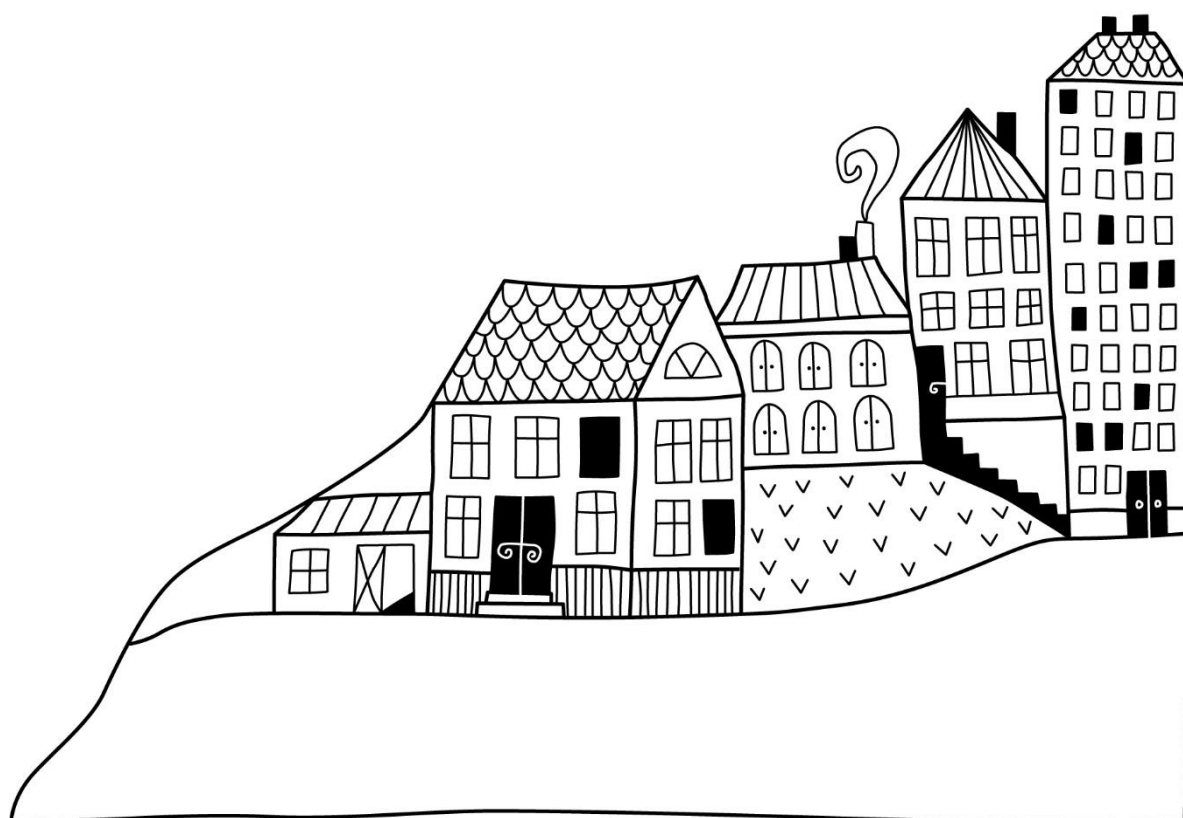
2022-01-01 – 2022-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Östermalms höjd får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-09-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-04-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-23.

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år pga ökade ränte-och driftkostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 9% till 10%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 183 % till 228 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 252 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 170 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fiskgjusen 2 i Borås kommun. Byggnaden innehåller 15 st bostadsrättslägenheter som är uppförda 2015-2016.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	7
2 rum och kök	4
3 rum och kök	2
4 rum och kök	2



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	9

Total bostadsarea 801 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetskötsel

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 88 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: För de närmaste 9 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 182 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 20 tkr (25 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 80 tkr (100kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kamran Rousta	Ordförande	2023
Claudia Mehmed	Ledamot	2023
Matilda Olby	Ledamot	2023
Hampus Bosenlöw	Ledamot	2023
Ebba Varildengen	Ledamot	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rikard Johelid, Revisionsgruppen i Borås AB	Auktoriserad revisor	2023
Anders Winther, Revisionsgruppen i Borås AB	Revisorssuppleant	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kamran Rousta	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 18 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

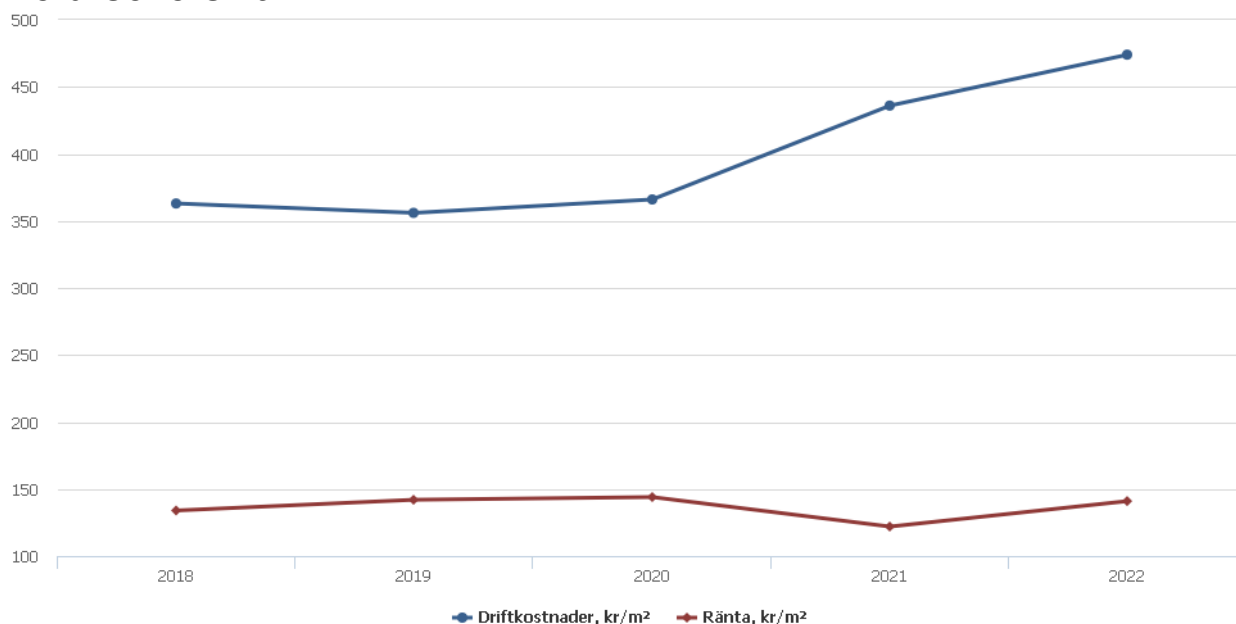
Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 18 personer.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 798 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har 3st överlåtelse skett 2022 och 4st 2021.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	798	783	805	780	777
Resultat efter finansiella poster	-82	-49	47	41	89
Soliditet %	69	69	68	68	67
Likviditet %exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	228	183	207	201	178
Likviditet % ink. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	10	9	16	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	798	780	773	765	754
Driftkostnader, kr/m ²	474	436	366	356	363
Ränta, kr/m ²	141	122	144	142	134
Lån, kr/m ²	11 865	12 000	12 270	12 674	12 944

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.



Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 413 000	137 659	28 707	-48 775
Disposition enl. årsstämmobeslut			-48 775	48 775
Reservering underhållsfond		80 000	-80 000	
Årets resultat				-81 504
Vid årets slut	21 413 000	217 659	-100 068	-81 504

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-20 068
Årets resultat	-81 504
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-80 000
Summa	-181 572

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 181 572**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	798 273	783 275
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 352	13 498
Summa rörelseintäkter		809 625	796 773
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-379 530	-349 594
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 413	-117 133
Personalkostnader	Not 6	-31 715	-31 180
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-251 630	-251 630
Summa rörelsekostnader		-780 288	-749 537
Rörelseresultat		29 338	47 236
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 880	1 882
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 722	-97 954
Summa finansiella poster		-110 842	-96 011
Resultat efter finansiella poster		-81 504	-48 775
Årets resultat		-81 504	-48 775



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	30 495 951	30 747 581
Summa materiella anläggningstillgångar		30 495 951	30 747 581
Summa anläggningstillgångar		30 495 951	30 747 581
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	14 194	57 463
Summa kortfristiga fordringar		14 194	57 463
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	607 550	547 630
Summa kassa och bank		607 550	547 630
Summa omsättningstillgångar		621 744	605 093
Summa tillgångar		31 117 695	31 352 674



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	21 413 000	21 413 000	
Fond för yttre underhåll	217 659	137 659	
Summa bundet eget kapital	21 630 659	21 550 659	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-100 068	28 707	
Årets resultat	-81 504	-48 775	
Summa fritt eget kapital	-181 572	-20 068	
Summa eget kapital	21 449 087	21 530 591	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 240 000	3 276 000
Summa långfristiga skulder		3 240 000	3 276 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		6 264 000	6 336 000
Leverantörsskulder		0	47 120
Övriga skulder		7 814	9 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	156 794	153 115
Summa kortfristiga skulder		6 428 608	6 546 082
Summa eget kapital och skulder		31 117 695	31 352 674



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	639 581	625 008
Hyror, p-platser	54 000	56 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-2 500
Bränsleavgifter, bostäder	35 318	30 264
Vattenavgifter	39 126	35 647
Elavgifter	30 248	38 856
Summa nettoomsättning	798 273	783 275

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	5 066	7 363
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-1
Övriga rörelseintäkter	6 285	6 135
Summa övriga rörelseintäkter	11 352	13 498

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	0	-22 104
Reparationer	-88 396	-20 024
Försäkringspremier	-18 201	-17 587
Kabel- och digital-TV	-18 000	-25 464
Serviceavtal	-12 622	-2 932
Obligatoriska besiktningar	-4 819	-2 231
Vatten	-33 053	-32 298
Fastighetsel	-114 149	-92 503
Uppvärmning	-54 449	-56 953
Sophantering och återvinning	-28 600	-26 948
Förvaltningsarvode drift	-7 242	-50 550
Summa driftskostnader	-379 530	-349 594



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-87 671	-83 583
Arvode, yrkesrevisorer	-15 859	-15 455
Övriga förvaltningskostnader	-2 539	-5 535
Kreditupplysningar	0	-156
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 589	-5 474
Bankkostnader	-6 756	-6 230
Övriga externa kostnader	0	-700
Summa övriga externa kostnader	-117 413	-117 133

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-24 150	-23 650
Sociala kostnader	-7 565	-7 530
Summa personalkostnader	-31 715	-31 180

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-251 630	-251 630
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-251 630	-251 630



Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	25 163 000	25 163 000
Mark	7 000 000	7 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	32 163 000	32 163 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 415 419	-1 163 789
	-1 415 419	-1 163 789

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-251 630	-251 630
	-251 630	-251 630

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-1 667 049** **-1 415 419****Restvärde enligt plan vid årets slut****30 495 951** **30 747 581****Varav**

Byggnader	23 495 951	23 747 581
Mark	7 000 000	7 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	24 409 000	19 000 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**24 409 000** **19 000 000***varav byggnader**19 800 000* *14 000 000**varav mark**4 609 000* *5 000 000***Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 644	11 879
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	21 139
Förutbetald elavgift	0	19 366
Förutbetald vattenavgift	0	5 079
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 550	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 194	57 463

Not 10 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	607 550	547 630
Summa kassa och bank	607 550	547 630



Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	9 504 000	9 612 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 156 000	-6 228 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-108 000	-108 000
Långfristig skuld vid årets slut	3 240 000	3 276 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
NORDEA	1,15%	2022-10-19	3 312 000,00	-3 276 000,00	36 000,00	0,00
NORDEA		2022-11-16	2 988 000,00	-2 952 000,00	36 000,00	0,00
NORDEA	1,15%	2023-11-15	3 312 000,00	0,00	36 000,00	3 276 000,00
NORDEA	2,81%	2023-11-16	0,00	2 952 000,00	0,00	2 952 000,00
NORDEA	3,77%	2024-10-16	0,00	3 276 000,00	0,00	3 276 000,00
Summa			9 612 000,00	0,00	108 000,00	9 504 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 108 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Beaktat villkorsändringsdagar samt aktuella redovisningsprinciper så kvarstår ingen skuld senare än 4 år efter bokslutsdagen.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 588	7 500
Upplupna räntekostnader	39 913	10 282
Upplupna driftskostnader	2 976	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 746
Upplupna elkostnader	18 552	17 592
Upplupna vattenavgifter	2 781	2 343
Upplupna värmekostnader	7 146	6 305
Upplupna kostnader för renhållning	2 429	2 289
Upplupna revisionsarvoden	15 735	15 300
Upplupna styrelsearvoden	24 150	23 800
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	35 524	64 958
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	156 794	153 115

Not 13 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000

Not 14 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Kamran Rousta

Claudia Mehmed

Matilda Olby

Hampus Bosenlöv

Ebba Varildengen

Min revisionsberättelse har lämnats

Revisionsgruppen i Borås

Rikard Johelid
Auktoriserad revisor



Brf Östermalmshöjd

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Östermalmshöjd i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verification

Transaction 09222115557494466730

Document

Årsredovisning BRF Östermalmshöjd 301088
Main document
17 pages
Initiated on 2023-06-09 16:02:36 CEST (+0200) by Una-Maria Naxthon (UN)
Finalised on 2023-06-10 09:00:06 CEST (+0200)

Initiator

Una-Maria Naxthon (UN)
Riksbyggen
una-maria.x.naxthon@riksbyggen.se

Signing parties

Ebba Varlidengen (EV)
ebbavarildengen@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "EBBA VARILDENGEN"
Signed 2023-06-09 22:33:42 CEST (+0200)

Hampus Bosenlöv (HB)
hampus.bosenlow@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Hampus Kristian Bosenlöv"
Signed 2023-06-09 22:35:53 CEST (+0200)

Claudia Mehmed (CM)
claudiamehmed@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Claudia Djevka Dzevrifa Mehmed"
Signed 2023-06-09 16:08:48 CEST (+0200)

Matilda Olby (MO)
matildaolby@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MATILDA OLBY"
Signed 2023-06-09 16:10:08 CEST (+0200)

Kamran Rousta (KR)
kamran.rousta@gmail.com

Rikard Jonelid (RJ)
rikard@revgr.se



Verification

Transaction 09222115557494466730



*The name returned by Swedish BankID was "Kamran Roustá"
Signed 2023-06-09 16:49:24 CEST (+0200)*



*The name returned by Swedish BankID was "RIKARD JOHELID"
Signed 2023-06-10 09:00:06 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

