

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021
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

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

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
	-3 459 562

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 459 562
	-3 459 562

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	1 489 773	1 302 196
Övriga intäkter		192 362	55 325
		1 682 135	1 357 521
Rörelsens kostnader			
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
		-2 145 944	-1 913 098
Rörelseresultat		-463 809	-555 577
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-788 619	-452 232
		-788 610	-452 232
Resultat efter finansiella poster		-1 252 419	-1 007 809
Resultat före skatt		-1 252 419	-1 007 809
Årets resultat		-1 252 419	-1 007 810

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

99 890 702

101 413 908

99 890 702

101 413 908

Summa anläggningstillgångar

99 890 702

101 413 908

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

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

501 265

513 215

Kassa och bank

248 747

120 072

Summa omsättningstillgångar

750 012

633 287

SUMMA TILLGÅNGAR

100 640 714

102 047 195

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

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
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
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	270 778	514 966
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
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
Kassaflöde från den löpande verksamheten	472 674	434 506
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-344 000	-430 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-344 000	-430 000
Årets kassaflöde	128 674	4 506
Likvida medel vid årets början	120 072	115 567
Likvida medel vid årets slut	248 746	120 073

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, utrangeras 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

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	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
	1 681 535	1 306 381

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 489 773	1 302 196
	1 489 773	1 302 196

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
	178 979	218 956

Not 5 Anställda och personalkostnader

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

Not 6 Byggnader och mark

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

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
	220 961	107 200

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

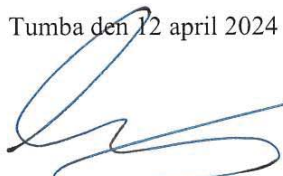
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank - Rörlig ränta	4,609	2024-01-28	9 828 000	10 000 000
Swedbank - Rörlig ränta	4,604	2024-01-28	10 000 000	10 000 000
Swedbank - Fast ränta	1,600	2025-10-24	9 960 000	10 132 000
			29 788 000	30 132 000

Not 9 Ställda säkerheter

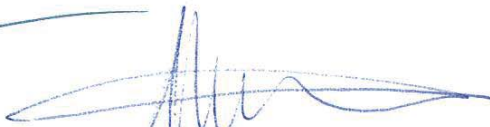
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	42 000 000	42 000 000
	42 000 000	42 000 000

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



Navid Ali Sedighi Hashjin
Ordförande



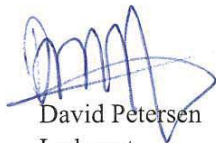
Jonathan Petersen
Ledamot



Mario Melki
Ledamot



Ornilla Celik
Ledamot



David Petersen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 april 2024

Hannan Guria
Revisor

