



FASTIGHETSSERVICE

Årsredovisning

för

Brf Utsikten på Öresjö Ängar

769639-8614

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Utsikten på Öresjö Ängar 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

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.

Föreningen har sitt säte i Borås.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Anders Arvidsson

Marie Arvidsson

David Caley

Valda t.o.m. årsstämman

2024

2024

2024

Ordinarie revisorer

BDO Göteborg AB

Peter Karlsson

Auktoriserad revisor

Valda t.o.m. årsstämman

2024

2024

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-04-23.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägg ingår i försäkringens fastighetsförsäkring.

Fastigheter och byggnader

Föreningen äger fastigheten Borås Storsjön 1. I fastigheten finns 39 lägenheter.

Bostäder

Antal	Typ	Total yta
1	1 rum och kök	32
17	2 rum och kök	837
7	3 rum och kök	521
8	3,5 rum och kök	644
6	4 rum och kök	593
39		2 627

Underhållsplan

Föreningen har ingen underhållsplan ännu.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inflyttning i föreningens byggnader har skett under första kvartalet 2023.

Föreningens ekonomi

I föreningens resultat ingår avskrivningar med 947 tkr. Exkluderas avskrivningarna blir resultatet 575 tkr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens lividitet och påverkar därför inte heller månadsavgifterna.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 35 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 25% den 1 september 2023.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 720 kr/m²/år.

Inga överlåtelse av bostadsrätter har skett under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021 (9 mån)
Nettoomsättning	2 035	0	0
Resultat efter finansiella poster	-372	0	2
Soliditet (%)	69,8	36,4	0,0
Kassalikviditet (%)	136,6	62,6	0,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	720	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 368	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-152	0	0
Räntekänslighet (%)	15,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	142	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	55,5	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 691 500	3 881 000	2 000		49 574 500
Insatser	28 584 000	38 500			28 622 500
Årets resultat				-371 854	-371 854
Belopp vid årets utgång	74 275 500	3 919 500	2 000	-371 854	77 825 146

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	2 000
årets förlust	-371 854
	-369 854
behandlas så att i ny räkning överföres	-369 854
	-369 854

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			
Nettoomsättning	2	2 034 586	0
Övriga intäkter		1 335 898	0
		3 370 484	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-655 343	0
Övriga kostnader	4	-308 885	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-946 749	0
		-1 910 977	0
Rörelseresultat		1 459 507	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 831 361	0
		-1 831 361	0
Resultat efter finansiella poster		-371 854	0
Resultat före skatt		-371 854	0
Årets resultat		-371 854	0

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	109 903 251	1 421 400
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	50 392 027
		109 903 251	51 813 427
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	0	30 087 769
		0	30 087 769
Summa anläggningstillgångar		109 903 251	81 901 196
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		444 343	0
Övriga fordringar		0	49 341 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		123 798	0
		568 141	49 341 764
<i>Kassa och bank</i>		976 660	4 855 019
Summa omsättningstillgångar		1 544 801	54 196 783
SUMMA TILLGÅNGAR		111 448 052	136 097 979

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 195 000	49 572 500
		78 195 000	49 572 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 000	2 000
Årets resultat		-371 854	0
		-369 854	2 000
Summa eget kapital		77 825 146	49 574 500
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	21 443 444	0
Summa långfristiga skulder		21 443 444	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 048 278	60 000 000
Förskott från kunder		306	0
Leverantörsskulder		116 006	0
Övriga skulder		0	26 487 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 014 872	35 710
Summa kortfristiga skulder		12 179 462	86 523 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 448 052	136 097 979

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		1 459 507	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		946 749	0
Erlagd ränta		-1 831 361	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		574 895	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		48 773 623	-49 341 764
Förändring av kortfristiga skulder		-85 392 295	31 006 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-36 043 777	-18 334 915
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-28 948 804	-26 594 425
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-28 948 804	-26 594 425
Finansieringsverksamheten			
Insatser		28 622 500	49 572 500
Upptagna lån		32 655 000	0
Amortering av lån		-163 278	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		61 114 222	49 572 500
Årets kassaflöde		-3 878 359	4 643 160
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 855 019	211 859
Likvida medel vid årets slut		976 660	4 855 019

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsår tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	100
Stomkompletteringar/innerväggar	50
Värme/sanitet	50
Elinstallationer	50
Ventilation	30
Fasad	50
Yttertak	50
Balkonger	60
Hiss	30
Styr och övervakning	25
Fönster	50

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.

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.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 745 717	0
Kabel-TV och bredbandstillägg	124 655	0
Hyror garage och parkeringsplatser	160 618	0
Övriga avgifter	3 596	0
	2 034 586	0

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	-188 687	0
El	-81 260	0
Vatten och avlopp	-103 441	0
Renhållning	-70 648	0
Snö- och halkbekämpning	-47 151	0
Kabel-TV och bredband	-146 843	0
Övrigt	-17 312	0
	-655 342	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Arrende	-35 694	0
Reparation och underhåll	-8 920	0
Fastighetsförsäkring	-76 059	0
Förvaltningsavtal	-147 492	0
Förvaltning utöver avtal	-27 000	0
Övrigt	-13 720	0
	-308 885	0

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 421 400	3 943 900
Omklassificeringar	109 428 600	-2 522 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 850 000	1 421 400
Årets avskrivningar	-946 749	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-946 749	0
Utgående redovisat värde	109 903 251	1 421 400
Bokfört värde byggnader	83 263 216	0
Bokfört värde mark	26 640 035	1 421 400
	109 903 251	1 421 400

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 392 027	21 275 102
Inköp	33 817 938	29 116 925
Omklassificeringar	-84 209 965	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	50 392 027
Utgående redovisat värde	0	50 392 027

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 087 769	30 087 769
Omklassificeringar	-30 087 769	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	30 087 769
Utgående redovisat värde	0	30 087 769

Not 8 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	32 491 722	0
Nästa års amortering	-326 556	0
Nästa års omförhandling av lån	-10 721 722	0
	21 443 444	0

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Nya lån	Årets amortering	Utgående skuld
Nordea	4,91	2024-04-15	10 885 000	54 426	10 830 574
Nordea	4,41	2025-03-19	10 885 000	54 426	10 830 574
Nordea	4,27	2028-03-15	10 885 000	54 426	10 830 574
			32 655 000	163 278	32 491 722

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför är ett lån om 10 830 574 kr upptaget som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år, då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har förlängt lånet under 2024.

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	32 655 000	32 655 000
	32 655 000	32 655 000

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Anders Arvidsson
Ordförande

Marie Arvidsson

David Caley

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Karlsson
Auktoriserad revisor
BDO Göteborg AB

Signaturcertifikat

Brf Utsikten årsredovisning

Slutsignerat 2024-06-04 12:35:07

Signerande parter

ANDERS ARVIDSSON

197405045670

Ordförande

(769639-8614)

E-post anders@husarvid.se

Telefon

Unit Safari 17.5 on Apple iPhone (iOS 17.5.1)

IP-nummer 95.193.64.233 (Gothenburg, Sweden)



Signerades 2024-06-04 07:18:11

MARIE CHARLOTTE ARVIDSSON

197205115509

(769639-8614)

E-post marie@husarvid.se

Telefon

Unit Safari 15.6.1 on OS X 10.15.7

IP-nummer 79.136.120.211 (Borås, Sweden)



Signerades 2024-06-04 09:11:44

DAVID CALEY

197909285616

(769639-8614)

E-post david@husarvid.se

Telefon

Unit Safari 15.6.1 on OS X 10.15.7

IP-nummer 158.174.27.67 (Gothenburg, Sweden)



Signerades 2024-06-04 10:08:48

PETER KARLSSON

198110102418

(769639-8614)

E-post peter.karlsson@bdo.se

Telefon

Unit Microsoft Edge 125.0.0.0 on Windows 10 64-bit

IP-nummer 95.194.214.117 (Gothenburg, Sweden)



Signerades 2024-06-04 12:35:07

