



FASTIGHETSSERVICE

Årsredovisning
för
Brf Utsikten på Öresjö Ängar
769639-8614

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Utsikten på Öresjö Ängar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Elon Shtavica	Ordförande
Maho Brackovic	
Jacob Corbé	
Mikael Corbé	
Jennifer Elze	
Ted Pitkänen	
Charlotte Stålbörn	

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025
2026
2025
2026
2025
2026

Ordinarie revisorer

Peter Karlsson, BDO Göteborg AB	Auktoriserad revisor
---------------------------------	----------------------

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Valberedning

Victor Palmblad
William Andersson

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-04-23.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. 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 kommer att upprätta en underhållsplan under 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Viaredsstrandsfastigheter AB gått i konkurs. Detta har inneburit att föreningen förlorat kostnadsersättning som tidigare avtalats mellan parterna.

Under året har föreningen satt upp övervakningskameror i området för extra trygghet.

De flesta boende med egen parkering har under året valt att installera laddstolpar.

Föreningens ekonomi

I föreningens resultat ingår avskrivningar med 1 406 tkr. Exkluderas avskrivningarna blir resultatet -45 tkr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens lividitet och påverkar därför inte heller månadsavgifterna.

Föreningen har under året haft extraordinära kostnader som hänför sig till Viaredstrandsfastigheter AB:s konkurs samt engångskostnader i samband med nyetableringen.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5% från och med 1 april 2025. Antagen budget är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 55 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 person. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 person. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 847 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har 1 överlåtelse skett under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021 (9 mån)
Nettoomsättning	2 571	2 035	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 451	-372	0	2
Soliditet (%)	69,7	69,8	36,4	0,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	847	720	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 234	12 368	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-9	-152	0	0
Räntekänslighet (%)	14,0	15,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	160	142	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,9	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	74 275 500	3 919 500	2 000	-371 854	77 825 146
Disposition av föregående års resultat:			-371 854	371 854	0
Årets resultat				-1 451 370	-1 451 370
Belopp vid årets utgång	74 275 500	3 919 500	-369 854	-1 451 370	76 373 776

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-369 854
årets förlust	-1 451 370
	-1 821 224

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	131 350
i ny räkning överföres	-1 952 574
	-1 821 224

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 571 223	2 034 586
Övriga intäkter		19 428	1 335 898
		2 590 651	3 370 485
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-13 200	-8 920
Planerat underhåll	4	-21 131	0
Fastighetsavgift/skatt		-5 590	0
Driftskostnader	5	-766 325	-655 343
Övriga kostnader	6	-431 872	-299 965
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 406 452	-946 749
		-2 644 569	-1 910 978
Rörelseresultat		-53 919	1 459 507
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 485	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 401 937	-1 831 361
		-1 397 452	-1 831 361
Resultat efter finansiella poster		-1 451 370	-371 854
Resultat före skatt		-1 451 370	-371 854
Årets resultat		-1 451 370	-371 854

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	108 496 799	109 903 251
		108 496 799	109 903 251
Summa anläggningstillgångar		108 496 799	109 903 251
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		456 239	444 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 371	123 798
		500 610	568 141
<i>Kassa och bank</i>		621 120	976 660
Summa omsättningstillgångar		1 121 730	1 544 801
SUMMA TILLGÅNGAR		109 618 529	111 448 052

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

78 195 000

78 195 000

78 195 000

78 195 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-369 854

2 000

Årets resultat

-1 451 370

-371 854

-1 821 224

-369 854

Summa eget kapital

76 373 776

77 825 146

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

10 612 870

21 443 444

Summa långfristiga skulder

10 612 870

21 443 444

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

21 525 083

11 048 278

Förskott från kunder

0

306

Leverantörsskulder

140 796

116 006

Aktuella skatteskulder

5 590

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

960 414

1 014 872

Summa kortfristiga skulder

22 631 883

12 179 462

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

109 618 529

111 448 052

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster

-53 919

1 459 507

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 406 452

946 749

Erlagd ränta

-1 397 452

-1 831 361

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-44 919

574 895

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av rörelsefordringar

67 531

48 773 623

Förändring av kortfristiga skulder

-24 383

-85 392 295

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 771

-36 043 777

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-28 948 804

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-28 948 804

Finansieringsverksamheten

Insatser

0

28 622 500

Upptagna lån

0

32 655 000

Amortering av lån

-353 769

-163 278

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-353 769

61 114 222

Årets kassaflöde

-355 540

-3 878 359

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

976 660

4 855 019

Likvida medel vid årets slut

621 120

976 660

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.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 225 556	1 745 717
Kabel-TV och bredbandstillägg	136 344	124 655
Hyror garage och parkeringsplatser	209 300	160 618
Övriga avgifter	23	3 596
	2 571 223	2 034 586

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och TV.

Not 3 Reparationer

	2024	2023
Övriga installationer	-13 200	-8 920
	-13 200	-8 920

Not 4 Planerat underhåll

	2024	2023
Gemensamma utrymmen	-4 220	0
Garage och parkeringsplatser	-16 911	0
	-21 131	0

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	-217 583	-188 687
El	-47 451	-81 260
Vatten och avlopp	-155 872	-103 441
Renhållning	-78 219	-70 648
Snö- och halkbekämpning	-55 028	-47 151
Kabel-TV och bredband	-166 724	-146 843
Övrigt	-45 448	-17 312
	-766 325	-655 342

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Arrende	-71 000	-35 694
Fastighetsförsäkring	-74 798	-76 059
Förvaltningsavtal	-153 288	-147 492
Förvaltning utöver avtal	-3 725	-27 000
Ersättningar till revisor	-61 000	0
Konsultarvoden	-40 250	0
Övrigt	-27 811	-13 720
	-431 872	-299 965

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110 850 000	1 421 400
Omklassificeringar	0	109 428 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 850 000	110 850 000
Ingående avskrivningar	-946 749	0
Årets avskrivningar	-1 406 452	-946 749
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 353 201	-946 749
Utgående redovisat värde	108 496 799	109 903 251
Bokfört värde byggnader	81 856 764	83 263 216
Bokfört värde mark	26 640 035	26 640 035
	108 496 799	109 903 251

Not 8 Fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	32 137 953	32 491 722
Nästa års amortering	-326 556	-326 556
Nästa års omförhandling av lån	-21 198 527	-10 721 722
	10 612 870	21 443 444

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Nordea	3,203	2025-04-22	10 830 574	136 065	10 694 509
Nordea	4,41	2025-03-19	10 830 574	108 852	10 721 722
Nordea	4,27	2028-03-15	10 830 574	108 852	10 721 722
			32 491 722	353 769	32 137 953

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför är två lån om sammanlagt 21 416 231 kr upptaget som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år, då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen kommer att förlänga lånen under 2025.

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	32 655 000	32 655 000
	32 655 000	32 655 000

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Elon Shtavica
Ordförande

Mikael Corbé

Jacob Corbé

Jennifer Elze

Ted Pitkänen

Charlotte Stålbörn

Maho Brackovic

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

BDO Göteborg AB

Peter Karlsson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

