

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Övre Tomta

769629-2825

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-8
Underskrifter	9-10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostadsrättsföreningen Övre Tomta, 769629-2825, med säte i Vintrosa, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-13. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2021-12-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta förening.

Föreningen har sitt säte i Vintrosa utanför Örebro.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Östra Tomta 1:104
Adress:	Granlidsvägen 1A-E, 3A-E, 5A-D, 7A-C, 2A-F
Byggår:	2019
Taxeringsvärde:	24 618 000 kr varav byggnadsvärde 21 120 000kr
Antal lägenheter:	22 st bostadslägenheter
Total boyta:	2 482m ²
Fastighetens areal:	6 789m ² marken är av äganderätt

Styrelsesammansättning

Föreningens styrelse har sett ut enligt nedan efter ordinarie stämman den 31 maj 2023.

Styrelseordförande

Camilla Axelsson Öhrn

Ordinarie ledamöter

Karin Wallin
Mikael Hallén
Jessika Alderholm
Mina Jonsson

Valberedning

Kristin Hamdan

Revisor

Claes-Göran Rapp, CGN Revision AB

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av FF-Fastighetsservice AB.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 5 stycken protokollförda styrelsemöten inträffat och föreningsstämman gick av stapeln 31 maj.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Service av IVT värmepanna på 17 av 22 radhus bekostas av medlemmar själva. Övriga har redan utfört service.

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Nettoomsättning	1 222 284	1 571 339	1 114 525	1 096 919
Balansomslutning	57 456 233	57 825 355	58 475 206	59 393 147
Resultat efter finansiella poster	-272 025	-52 545	-538 454	179 779
Resultat i % av nettoomsättningen	-22,3	-33,4	-	-
Soliditet %	60,8	60,9	60,3	60,3
Årsavg. andel i % av totala intäkter	95,1	69,4	-	-
Räntekänslighet	19,2	20,5	-	-
Årsavgift upplåten med bostadsrätt	468,5	442	-	-
Skuldsättning	9 001,1	9 063,7	-	-
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt	9 001,1	9 063,7	-	-
Sparande	-163,4	-255	-	-
Energikostnad	33,6	154,8	-	-

Upplysning vid förlust

Föreningen presenterar ett minusresultat pga de ökade räntekostnaderna för lånen.

Eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	36 090 000	37 092	-858 596	-52 545
Resultat disp enligt stämmobeslut			-52 545	52 545
Fond enl årsstämmobeslut		18 546	-18 545	
Årets Resultat				-272 025
Belopp vid årets slut	36 090 000	55 638	-929 686	-272 025

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-929 686
Årets resultat	-272 025
Totalt	-1 201 711
reserveras till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	18 546
Balanseras i ny räkning	-1 220 257
Summa	-1 201 711

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	2	1 222 284	1 571 339
Övriga rörelseintäkter	3	-	8 176
		<u>1 222 284</u>	<u>1 579 515</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-191 336	-506 820
Övriga externa kostnader		-89 213	-80 592
Personalkostnader		-19 835	-31 737
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-677 607</u>	<u>-685 344</u>
Rörelseresultat		<u>244 293</u>	<u>275 022</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 198	75
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-517 516</u>	<u>-327 642</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-272 025</u>	<u>-52 545</u>
Resultat före skatt		<u>-272 025</u>	<u>-52 545</u>
Årets resultat		<u>-272 025</u>	<u>-52 545</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	56 682 855	57 360 462
		56 682 855	57 360 462
Summa anläggningstillgångar		56 682 855	57 360 462
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	15 731
Övriga fordringar		282	277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 305	20 717
		13 587	36 725
<i>Kassa och bank</i>		759 791	428 168
Summa omsättningstillgångar		773 378	464 893
SUMMA TILLGÅNGAR		57 456 233	57 825 355

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		36 090 000	36 090 000
Fond för yttre underhåll		55 638	37 092
		<u>36 145 638</u>	<u>36 127 092</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-929 686	-858 595
Årets resultat		-272 025	-52 545
		<u>-1 201 711</u>	<u>-911 140</u>
Summa eget kapital		<u>34 943 927</u>	<u>35 215 952</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	14 642 920	22 262 760
		<u>14 642 920</u>	<u>22 262 760</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 697 760	233 280
Leverantörsskulder		67 830	26 157
Övriga kortfristiga skulder		21 608	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		82 188	87 206
		<u>7 869 386</u>	<u>346 643</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>57 456 233</u>	<u>57 825 355</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-272 025	-52 545
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		677 607	685 344
		<u>405 582</u>	<u>632 799</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		405 582	632 799
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		23 139	-15 358
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		58 262	-213 425
Kassaflöde från den löpande verksamheten		486 983	404 016
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-155 360	-383 880
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-155 360	-383 880
Årets kassaflöde		331 623	20 136
Likvida medel vid årets början		428 169	408 032
Likvida medel vid årets slut		759 792	428 168

Noter till kassaflödesanalysen

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	677 607	685 344
	<u>677 607</u>	<u>685 344</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Skatter

Föreningen förvärvade fastigheten genom s k bolagspaketering, vilket innebär att fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 12 477 000kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då en avyttring av fastigheten inte bedöms sannolik inom överskådlig tid redovisas ingen skatteskuld.

Byggnader 1,34%

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, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Komponent	Avskrivningstid (År)
Byggnader - Stomme	100
Värme (Värmepanna)	50
EL	40
Fönster	50
Tak	25
Ventilation	50

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	1 162 743	1 096 970
El	59 612	-
Öresutjämning	-71	50
Summa	1 222 284	1 097 020

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga intäkter	-	8 176
Summa	-	8 176

Not 4 Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Driftkostnader Felleshus	-403	-
Fastighetsskötsel	-	2 663
Rep & underhåll	43 798	58 451
Planteringar	-	79
Legoarbeten och underentreprenader	-	1 111
El	11 765	319 076
Vatten	71 606	65 186
Renhållning	22 671	24 302
Försäkring	38 178	35 072
Övriga driftkostnader	3 721	880
Summa	191 336	506 820

Noter till Balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	59 417 040	59 417 040
Vid årets slut	59 417 040	59 417 040
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 056 578	-1 371 234
-Årets avskrivning	-677 607	-685 344
Vid årets slut	-2 734 185	-2 056 578
Redovisat värde vid årets slut	56 682 855	57 360 462
Varav mark	8 080 717	8 080 717
Varav byggnad	48 602 138	49 279 745

Not 6 Långfristiga skulder

	Löptid	ränta	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 02-512965	se uppdelade lån	-	-	14 953 640
Stadshypotek 366219	2026-04-30	0,89%	7 484 080	-
Stadshypotek 462671	2025-03-30	2,18%	7 314 200	-
Stadshypotek 580849	2024-03-30	4,54%	7 542 400	-
Danskebank 01751	-	-	-	7 542 400
Summa			22 340 680	22 496 040

Nästa års amortering beräknas uppgå till	155 360	383 880
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)	7 542 400	-
	7 697 760	383 880

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	621 440	1 960 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)	21 563 880	26 300 000

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000
	27 000 000	27 000 000

Not 7 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Årsavgift andel i % av totala intäkter	Årsavgifternas procentuella andel av de totala intäkterna under året
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Räntekänslighet	Den procentuella ökningen av årsavgifterna som krävs för att täcka en ränteökning med en procentenhet

Nyckeltal i kr/m²

Årsavgift upplåten med bostadsrätt	Summan av årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Skuldsättning	Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total area i kvadratmeter
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt	Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Sparande	Det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort fördelat på kvadratmeter
Energikostnad	Vatten-, Värme och EI-kostnad fördelat på totalyta

Underskrifter

Vintrosa, datum enligt digital signering

Camilla Axelsson Öhrn
Styrelseordförande

Karin Wallin

Mikael Hallén

Jessika Alderholm

Mina Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min digitala signatur

Claes-Göran Rapp, CGN Revision AB
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 april 2024



Årsredovisning Brf Övre Tomta 230101-231231.pdf

(3233393 byte)
SHA-512: 81535b324b804fc125824fc6d22684520dfff
2697801e03130dd1f2313f3e6131b47b7c355d7476ea8c
a1bc9799d6f7c627429246c11f7a269fc492010f60451

Underskrifter

2024-04-10 13:49:43 (CET)



Camilla Axelsson Öhrn

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-11 09:55:45 (CET)



Karin Erika Wallin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-11 12:23:33 (CET)



Mikael Erik Olov Hallén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-11 12:52:11 (CET)



Jessika Alderholm

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-11 13:02:19 (CET)



Mina Martina Jonsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-11 16:06:55 (CET)



Claes-Göran Rapp

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsedovisning Brf Övre Tomta 230101-231231

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

af5da1c3dc97a245df5c848a32c39758de54a0610dab44e7c9fe461f48e4f6dbf9bcc2bf05af97d38c22ecbd129421413db1dbcada6bdca117c5600e9a631071



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.