

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Utsikten Orrliden

769639-6089

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utsikten Orrliden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2021. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i bostadsrättsföreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare av fastigheterna Malung-Sälen Rörbäcksnäs 20:513-20:520, 20:533, 20:534, 20:536-20:540, 20:561-20:563.

Bostadsrättsföreningen är att betrakta som äkta.

Föreningen har byggnadskreditiv hos SBP Kredit.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Föreningen har upplåtit 53 lägenheter, varav 6 stycken har upplåtits under 2023. Föreningen har registrerat 2 stycken överlåtelse under 2024.

Övrig information

Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade årliga resultat kan komma att vara negativt om inte föreningens avgifter höjs avsevärt. Styrelsen har analyserat föreningens ekonomi och funnit att föreningens kassaflöde med aktuella avgifter bedöms vara tillräckligt för att täcka såväl driftskostnader och planerat underhåll som återkommande amortering av lån. De redovisningsmässiga avskrivningarna kan därför bäras utan särskild höjning av avgiften, men de medför att föreningen ansamlar redovisningsmässig förlust i sin bokföring.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2102-2112
Nettoomsättning	1 540	84	
Resultat efter finansiella poster	-953	-50	
Soliditet %	77	53	10
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	522		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	0		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	8 329		
Sparande (kr) per kvadratmeter	134		
Räntekänslighet %	16		

Nettoomsättningen avviker då föreningen under 2023 upplåtit lägenheter och fått in månadsavgifter för dessa under hela räkenskapsåret.

De ytterligare nyckeltal som redovisas för 2023 i enlighet med de nya reglerna för bostadsrättsföreningar i samband med upprättande av årsredovisning har beräknats utefter den aktuella ekonomiska planen då dessa nyckeltal annars blir missvisande för den finansiella ställningen när medlemmarna tar över ansvaret för föreningen.

De nyckeltal som redogjorts för på detta sätt är;

- Årsavgift per kvadratmeter
- Energikostnad per kvadratmeter
- Skuldsättning per kvadratmeter
- Sparande per kvadratmeter
- Räntekänslighet %

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	91 084 500	7 927 000		-49 820	98 961 680
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-49 820	49 820	0
Förändring medlemsinsatser	42 234 500	3 000 000			45 234 500
Årets resultat				-952 785	-952 785
Belopp vid årets utgång	133 319 000	10 927 000	-49 820	-952 785	143 243 395

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-49 820
Årets resultat	-952 785
<i>Summa</i>	<i>-1 002 605</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 002 605
<i>Summa</i>	<i>-1 002 605</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		1 539 518	84 124
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 539 518	84 124
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-468 063	-101 592
Övriga externa kostnader	3	-435 477	-32 352
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 566 341	0
Summa rörelsekostnader		-2 469 881	-133 944
Rörelseresultat		-930 363	-49 820
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 422	0
Summa finansiella poster		-22 422	0
Resultat efter finansiella poster		-952 785	-49 820
Resultat före skatt		-952 785	-49 820
Årets resultat		-952 785	-49 820

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	182 391 930	170 454 120
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>182 391 930</i>	<i>170 454 120</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	0	10 000 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>0</i>	<i>10 000 000</i>
Summa anläggningstillgångar		182 391 930	180 454 120
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 777	0
Övriga fordringar		2 598 410	7 499 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 071	37 031
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>2 685 258</i>	<i>7 536 031</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		895 379	109 499
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>895 379</i>	<i>109 499</i>
Summa omsättningstillgångar		3 580 637	7 645 530
SUMMA TILLGÅNGAR		185 972 567	188 099 650

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	144 246 000	99 011 500
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>144 246 000</i>	<i>99 011 500</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-49 821	0
Årets resultat	-952 785	-49 820
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 002 606</i>	<i>-49 820</i>
Summa eget kapital	143 243 394	98 961 680
Långfristiga skulder		
	6	
Övriga skulder till kreditinstitut	41 796 103	75 000 000
Summa långfristiga skulder	41 796 103	75 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	778 352	282 602
Övriga skulder	0	13 815 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	154 718	39 474
Summa kortfristiga skulder	933 070	14 137 970
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	185 972 567	188 099 650

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-930 363	-49 820
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	1 566 341	0
- Nedskrivningar	10 000 000	48 000 000
Erlagd ränta	-22 422	0
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>10 613 556</i>	<i>47 950 180</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	4 850 773	-5 922 031
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-46 408 798	-22 633 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-30 944 469	19 394 329
Investeringsverksamheten		
Lämnade kapitaltillskott	45 234 500	86 156 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-13 504 151	-105 441 248
Kassaflöde från investeringsverksamheten	31 730 349	-19 285 248
Årets kassaflöde	785 880	109 081
Likvida medel vid årets början	109 499	418
Likvida medel vid årets slut	895 379	109 499

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Stomme och grund	200	0,5
Rör, värme, ventilation	50	2
El	40	2,5
Fasad	50	2
Fönster	50	2
Yttertak	40	2,5

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Not 2	Driftskostnader	2023	2022
	Vatten och Avlopp	353 159	97 272
	Avgift samfällighet	4 680	4 320
	Snöröjning	12 974	0
	Renhållning	96 470	0
	Underhåll	780	0
		468 063	101 592

Not 3	Övriga Externa Kostnader	2023	2022
	Fastighetsförsäkringar	101 102	18 516
	Ekonomisk Förvaltning	49 224	11 328
	Fastighetsskatt	258 320	0
	Övriga externa kostnader	26 831	2 508
		435 477	32 352

Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	170 454 120	45 000 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	13 504 151	0
	Omklassificeringar m.m.	0	125 454 120
	Utgående anskaffningsvärden	183 958 271	170 454 120
	Ingående avskrivningar	0	0
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 566 341	0
	Utgående avskrivningar	-1 566 341	0
	Redovisat värde	182 391 930	170 454 120

Not 5	Andelar i koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	58 000 000	58 000 000
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Försäljningar/utrangeringar	-58 000 000	0
	Utgående anskaffningsvärden	0	58 000 000
	Ingående nedskrivningar	-48 000 000	0
	Förändringar av nedskrivningar		
	Återförda nedskrivningar	58 000 000	0
	Årets nedskrivningar	-10 000 000	-48 000 000
	Utgående nedskrivningar	0	-48 000 000
	Redovisat värde	0	10 000 000
	Dotterföretag	Org.nr	Säte
	Vivid Bostad Utveckling 16B AB	559275-6653	Stockholm
	Antal andelar	0	250

Not 6	SKulder övriga kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
	SBP Kredit	41 796 103	75 000 000

UNDERSKRIFTER

Malung-Sälen

Lars Biertz

2024-06-14

Carl-Johan Carlsson

2024-06-14

Philip Palmefjord
2024-06-14

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-14

Majka Jung
Revisor