

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Övre Tomta

769629-2825

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostadsrättsföreningen Övre Tomta, 769629-2825, med säte i Vintrosa, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 omfattar 22 st bostadsrättslägenheter som stod färdigbyggda år 2019.

Styrelsesammansättning

Föreningens styrelse har sett ut enligt nedan efter ordinarie stämman den 23 maj 2022.

Styrelseordförande

Camilla Axelsson Öhrn

Ordinarie ledamöter

Fredrik Nilsson

Mikael Hallén

Mathias Westberg

Valberedning

Kristin Hamdan

Revisor

Claes-Göran Rapp, Grant Thornton

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av FF-Fastighetservice AB.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 5 stycken protokollförda styrelsemöten hållits.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Återkommande underhåll avlopp av VAKTAB AB (pga felberäkning Örebro kommun).

Flerårsöversikt (Tkr)

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Nettoomsättning	1 571	1 115	1 097	213
Balansomslutning	57 825	58 475	59 393	59 456
Resultat efter finansiella poster	-52,5	-538,5	179,8	90
Soliditet %	60,9	60,3	60,3	59,9

Definitioner: se not

Eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	36 090 000	18 546	-301 595	-538 454
Resultat disp enligt stämmobeslut			-538 454	538 454
Fond enl årsstämmobeslut		18 546	-18 546	
Årets Resultat				-52 545
Belopp vid årets slut	36 090 000	37 092	-858 595	-52 545

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-858 595
Årets resultat	-52 545
Totalt	-911 140
reserveras till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	18 546
Balanseras i ny räkning	-929 686
Summa	-911 140

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 571 339	1 114 525
Övriga rörelseintäkter	3	8 176	-3 832
		<u>1 579 515</u>	<u>1 110 693</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader	4	-506 820	-549 283
Övriga externa kostnader		-80 592	-91 330
Personalkostnader		-31 737	-31 277
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-685 344	-685 894
Rörelseresultat		<u>275 022</u>	<u>-247 091</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		75	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-327 642	-291 363
Resultat efter finansiella poster		<u>-52 545</u>	<u>-538 454</u>
Resultat före skatt		<u>-52 545</u>	<u>-538 454</u>
Årets resultat		<u>-52 545</u>	<u>-538 454</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	57 360 462	58 045 806
		<u>57 360 462</u>	<u>58 045 806</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>57 360 462</u>	<u>58 045 806</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 731	-
Övriga fordringar		277	277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>20 717</u>	<u>21 091</u>
		36 725	21 368
Kassa och bank		<u>428 168</u>	<u>408 032</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>464 893</u>	<u>429 400</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>57 825 355</u>	<u>58 475 206</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		36 090 000	36 090 000
Fond för yttre underhåll		37 092	18 546
		<u>36 127 092</u>	<u>36 108 546</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-858 595	-301 594
Årets resultat		-52 545	-538 454
		<u>-911 140</u>	<u>-840 048</u>
Summa eget kapital		<u>35 215 952</u>	<u>35 268 498</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	22 262 760	22 646 640
		<u>22 262 760</u>	<u>22 646 640</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	233 280	233 280
Leverantörsskulder		26 157	133 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		87 206	193 766
		<u>346 643</u>	<u>560 068</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>57 825 355</u>	<u>58 475 206</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 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.

Anläggningstillgångar

Immatriella och matriella 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

Matriella 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 komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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 beskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	1 096 920	1 096 918
El	345 040	17 607
Värme	129 329	
Öresutjämning	50	
Summa	1 571 339	1 114 525

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övriga intäkter	8 176	-3 832
Summa	8 176	-3 832

Not 4 Driftkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel	2 663	2 869
Rep & underhåll	58 451	107 285
Planteringar	79	
Legoarbeten och underentreprenader	1 111	
El	319 076	310 602
Vatten	65 186	51 168
Renhållning	24 302	21 197
Försäkring	35 072	38 176
Övriga driftkostnader	880	
Övriga Kostnader		17 986
Summa	506 820	549 283

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	59 417 040	59 417 040
Vid årets slut	59 417 040	59 417 040
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 371 234	-685 340
-Årets avskrivning	-685 344	-685 894
Vid årets slut	-2 056 578	-1 371 234
Redovisat värde vid årets slut	57 360 462	58 045 806
Varav mark	8 080 717	8 080 717
Redovisat värde vid årets slut	57 360 462	58 045 806

Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek 02-512965	14 953 640	-
Stadshypotek 02-512965	-	7 639 600
Dankse Bank1302-01-01743	-	7 620 160
Dankse Bank 1302-01-01751	7 542 400	7 620 160
Summa	22 496 040	22 879 920
Nästa års amortering beräknas uppgå till	383 880	233 280
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	383 880	233 280
Amortering inom 2-5 år beräknas till	1 535 520	933 120
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)	20 576 640	21 713 520

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000
	27 000 000	27 000 000

Underskrifter

Örebro, datum enligt digital signering

Camilla Axelsson Öhrn
Styrelseordförande

Mikael Hallén

Fredrik Nilsson

Mathias Westberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den (datum enligt digital signering)

Claes-Göran Rapp, Grant Thornton
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 30 maj 2023



Årsredovisning 2022.pdf

(95267 byte)

SHA-512: ee7f706ca11c6268e801f71084f6779336db5
f66aacfa26fc0da6ce7034858fd42addecc696c394574d
618e54ce465ed2718f6ebef3eb378a0ee08c507283b7

Underskrifter

2023-05-29 15:19:02 (CET)



Camilla Axelsson Öhrn

camillaaxohrn@hotmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-29 15:00:52 (CET)



Jan Fredrik Nilsson

fredrik.nilsson@sweco.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-29 19:46:04 (CET)



Mikael Erik Olov Hallén

mikaelhallen@live.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-29 17:08:44 (CET)



Olof Mathias Westberg

mathias.westberg@brunner.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-30 09:37:23 (CET)



Claes-Göran Rapp

claes-goran.rapp@se.gt.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2022

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:
b0daf7de962dc5ca306ca7ef80d2a65a3cbdaba9738c1d4a103a381319332c08223c6e9fca91553ffbc5b658fa411aa63c039b70115fe2140fdb492eedd3e



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 handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Övre Tomta

Org.nr. 769629 - 2825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Övre Tomta för räkenskapsåret 2021-12-01 - 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Övre Tomta s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsen ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag,

och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Övre Tomta för räkenskapsåret 2021-12-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Övre Tomta enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen,

medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Claes-Göran Rapp
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 30 maj 2023



Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen
Övre Tomta 2021-12-01--2022-12-31.pdf
(118884 byte)
SHA-512: 68ebe3c37d1f4a7e0c6dbade3542b82c42900
9d01b2268b5f14623468edc40bc90cea3b48de99b44bb4
8b1099180a67a62b9bf12419c6a6c5b8518aa9ed73928

Underskrifter

2023-05-30 09:38:30 (CET)



Claes-Göran Rapp

claes-goran.rapp@se.gt.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse ÅR 2022

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:
ed304ac6968020e7816ece5232fb4f66aff2d952e7ecabe88a4fa931dc747c09745aa7dca01ae782cb242121fd9f6c7f008836178f6ab6a6ee5c5138eb0ddf4



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 handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.