

Årsredovisning
för
BRF Svarta Hejan 8
769637-3476

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Svarta Hejan 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Svarta Hejan 8, 769637-3476, registrerades 2019-03-21. Bostadsrättsföreningen bedriver förvaltning av fast egendom.

Styrelsen består av:

Joachim Lindberg
Bodil Jönsson
Josefin Gustafsson
Greger Boström
Lars Andersson

Styrelseledamot, ordförande
Styrelseledamot
Styrelseledamot
Styrelsesuppleant
Styrelsesuppleant

Revisor:
Revelino Revision AB

Huvudansvarig: Lennart Nilsson

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnation uppfört fem parhus i två plan i anslutning till varandra om sammanlagt 10 bostadsrättslägenheter på fastighet Sölvesborg Svarta Hejan 8. Färdigställt och inflyttningsklart 2020-07-01.

Lägenheterna är på 95 kvm, tre rum och kök.

Föreningsens lån:

Lånet som per 2022-12-31 uppgår till 3 637 000 är bundet på ett år till en räntesats om 1,39%. Detta lån ska skrivas om 2024-06-30.

Lånet som per 2022-12-31 uppgår till 3 647 000 är bundet på tre år till en räntesats om 1,39%. Detta lån ska skrivas om 2023-06-30.

Lånet som per 2022-12-31 uppgår till 3 644 000 är bundet på fem år till en räntesats om 1,52%. Detta lån ska skrivas om 2025-06-30.

Föreningen har sitt säte i Sölvesborgs kommun.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början	10
Årets förändring	<u>0</u>
Antalet medlemmar vid årets utgång	10

Under året har det varit 11 protokollförda styrelsemöten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020
Nettoomsättning	549	548	276
Resultat efter finansiella poster	-48	-32	-39
Soliditet (%)	67,8	67,5	67,3

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 300 000	50 000	-89 187	-31 784	23 229 029
Disposition av föregående års resultat:		50 000	-81 784	31 784	0
Årets resultat				-47 822	-47 822
Belopp vid årets utgång	23 300 000	100 000	-170 971	-47 822	23 181 207

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-170 972
årets förlust	-47 822
	-218 794

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	50 000
i ny räkning överföres	-268 794
	-218 794

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

Resultaträkning

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	549 286	548 267
Övriga rörelseintäkter	17 240	11 600
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	566 526	559 867

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader	-157 297	-135 952
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-298 757	-296 567
Summa rörelsekostnader	-456 054	-432 519
Rörelseresultat	110 472	127 348

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	-1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-158 294	-159 131
Summa finansiella poster	-158 294	-159 132
Resultat efter finansiella poster	-47 822	-31 784

Resultat före skatt	-47 822	-31 784
----------------------------	----------------	----------------

Årets resultat	-47 822	-31 784
-----------------------	----------------	----------------

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	33 714 646	34 008 146
Inventarier, verktyg och installationer	5	17 963	23 220
Summa materiella anläggningstillgångar		33 732 609	34 031 366

Summa anläggningstillgångar

33 732 609

34 031 366

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		415	67 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 584	12 634
Summa kortfristiga fordringar		7 999	80 381

Kassa och bank

Kassa och bank		449 328	295 838
Summa kassa och bank		449 328	295 838
Summa omsättningstillgångar		457 327	376 219

SUMMA TILLGÅNGAR

34 189 936

34 407 585

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 300 000	23 300 000
Fond för yttre underhåll		100 000	50 000
Summa bundet eget kapital		23 400 000	23 350 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-170 972	-89 187
Årets resultat		-47 822	-31 784
Summa fritt eget kapital		-218 794	-120 971
Summa eget kapital		23 181 206	23 229 029
Långfristiga skulder	3		
Övriga skulder till kreditinstitut		10 815 200	10 928 000
Summa långfristiga skulder		10 815 200	10 928 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		112 800	112 800
Leverantörsskulder		1 444	0
Skatteskulder		0	66 550
Övriga skulder		2 335	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		76 951	71 206
Summa kortfristiga skulder		193 530	250 556
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 189 936	34 407 585



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

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.

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 450 000	34 450 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 450 000	34 450 000
Ingående avskrivningar	-441 854	-148 354
Årets avskrivningar	-293 500	-293 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-735 354	-441 854
Utgående redovisat värde	33 714 646	34 008 146

Not 3 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	10 363 000	10 476 800
	10 363 000	10 476 800

Not 4 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	11 200 000	11 200 000
	11 200 000	11 200 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 287	0
Inköp		26 287
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 287	26 287
Ingående avskrivningar	-3 067	
Årets avskrivningar	-5 257	-3 067
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 324	-3 067
Utgående redovisat värde	17 963	23 220

Sölvesborg 17 / 3 2023



Joachim Lindberg
Ordförande

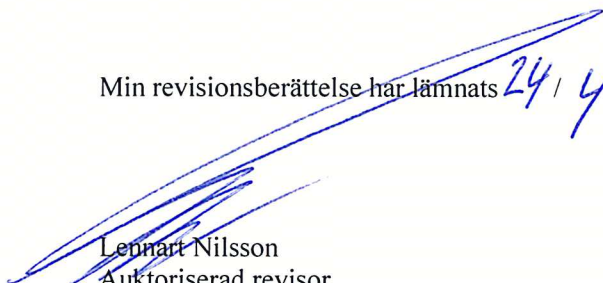


Josefin Gustafsson



Bodil Jönsson

Min revisionsberättelse har lämnats 24 / 4 2023



Lennart Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svarta Hejan 8

Org.nr 769637-3476

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svarta Hejan 8 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 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 för föreningen.

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.

Styrelsens 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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:

Bostadsrättsföreningen Svarta Hejan 8, Org.nr 769637-3476

- 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 Svarta Hejan 8 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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.

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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 överträdelser 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.

Sölvesborg 2023-04-24

Lennart Nilsson
Auktoriserad revisor