

Årsredovisning
för
BRF Svarta Hejan 8
769637-3476

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Svarta Hejan 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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, föreningen är en privat bostadsrättsförening. Föreningens fastighet eller tomträtt är ej en del av en samfällighet.

Styrelsen består av:

Joachim Lindberg
Bodil Jönsson
Greger Boström
Linnea Runesson
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.

Föreningen har en aktuell underhållsplan klar till 90%, blir helt klar inom några månader.

Föreningens lån:

Lånet som per 2023-12-31 uppgår till 3 599 800 är bundet på ett år till en räntesats om 1,39%. Detta lån ska skrivas om 2024-06-30.

Lånet som per 2023-12-31 uppgår till 3 612 900 har en tre-månaders ränta till en räntesats om 4,980% för kvartal fyra 2023. För kvartal ett 2024 är räntan 5,230%.

Lånet som per 2023-12-31 uppgår till 3 605 600 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

Det har under året skett en överlåtelse.

Under året har det varit 11 protokollförda styrelsemöten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	599	549	548	276
Resultat efter finansiella poster	-26	-48	-32	-39
Soliditet (%)	68,0	67,8	67,5	67,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	631	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 388	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 388	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	288	0	0	0
Räntekänslighet (%)	18,1	19,9	20,1	40,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	39	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 300 000	100 000	-170 971	-47 822	23 181 207
Avsättning yttre fond		50 000	-50 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-47 822	47 822	0
Årets resultat				-25 524	-25 524
Belopp vid årets utgång	23 300 000	150 000	-268 793	-25 524	23 155 683

Upplysningar om negativt resultat: Det negativa resultatet ska inte ha någon större påverkan för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten om 294 318 kronor balanseras i ny räkning.:

ansamlad förlust	-268 794
årets förlust	-25 524
	-294 318

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	50 000
	-344 318
	-294 318

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

Resultaträkning

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.		
Nettoomsättning	599 255	549 286
Övriga rörelseintäkter	13 806	17 240
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	613 061	566 526
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-127 939	-157 297
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-298 757	-298 757
Summa rörelsekostnader	-426 696	-456 054
Rörelseresultat	186 365	110 472
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 052	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-220 941	-158 294
Summa finansiella poster	-211 889	-158 294
Resultat efter finansiella poster	-25 524	-47 822
Resultat före skatt	-25 524	-47 822
Årets resultat	-25 524	-47 822



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	33 421 146	33 714 646
Inventarier, verktyg och installationer	3	12 706	17 963
Summa materiella anläggningstillgångar		33 433 852	33 732 609
Summa anläggningstillgångar		33 433 852	33 732 609
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 414	415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 136	7 584
Summa kortfristiga fordringar		32 550	7 999
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		590 501	449 328
Summa kassa och bank		590 501	449 328
Summa omsättningstillgångar		623 051	457 327
SUMMA TILLGÅNGAR		34 056 903	34 189 936



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 300 000	23 300 000
Fond för yttre underhåll		150 000	100 000
Summa bundet eget kapital		23 450 000	23 400 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-268 794	-170 972
Årets resultat		-25 524	-47 822
Summa fritt eget kapital		-294 318	-218 794
Summa eget kapital		23 155 682	23 181 206
Långfristiga skulder	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 105 700	10 815 200
Summa långfristiga skulder		7 105 700	10 815 200
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 712 600	112 800
Leverantörsskulder		0	1 444
Övriga skulder		0	2 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		82 921	76 951
Summa kortfristiga skulder		3 795 521	193 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 056 903	34 189 936

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-25 524

-47 822

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

298 757

298 757

Betald skatt

-2 320

-66 953

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

270 913

183 982

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-22 231

72 785

Förändring av leverantörsskulder

-1 444

1 444

Förändring av kortfristiga skulder

3 603 435

8 080

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 850 673

266 291

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

-3 709 500

-112 800

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-3 709 500

-112 800

Årets kassaflöde

141 173

153 491

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

449 328

295 838

Likvida medel vid årets slut

590 501

449 329

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

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 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 450 000	34 450 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 450 000	34 450 000
Ingående avskrivningar	-735 354	-441 854
Årets avskrivningar	-293 500	-293 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 028 854	-735 354
Utgående redovisat värde	33 421 146	33 714 646

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 287	26 287
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 287	26 287
Ingående avskrivningar	-8 324	-3 067
Årets avskrivningar	-5 257	-5 257
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 581	-8 324
Utgående redovisat värde	12 706	17 963

Not 4 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	10 254 300	10 363 000
	10 254 300	10 363 000

Kortfristig del av långfristig skuld är 112 800 kr.

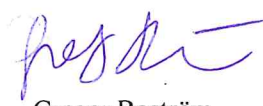
Not 5 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 200 000	11 200 000
	11 200 000	11 200 000

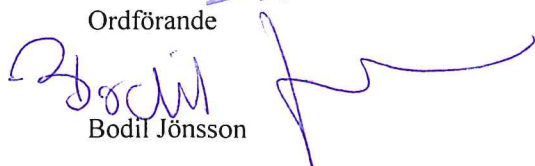
Sölvesborg 27/5 2024



Joachim Lindberg
Ordförande

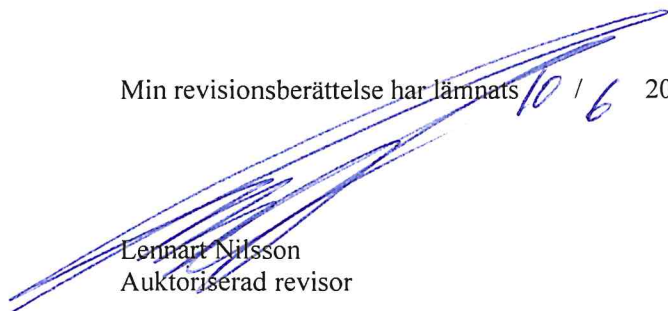


Greger Boström



Bodil Jönsson

Min revisionsberättelse har lämnats 10/6 2024



Lennart Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Svarta Hejan 8

Org.nr 769637-3476

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Svarta Hejan 8 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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:

- 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 BRF Svarta Hejan 8 för räkenskapsåret 2023 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.

BRF Svarta Hejan 8, Org.nr 769637-3476



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:

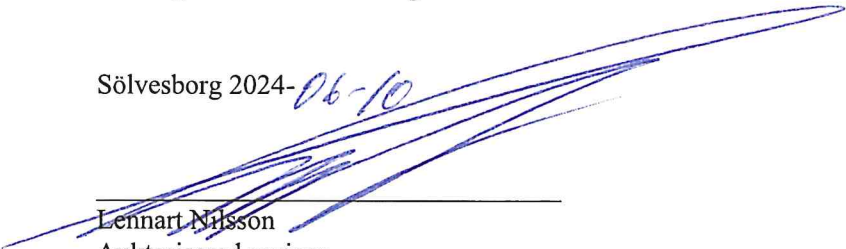
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2024-06-10


Lennart Nilsson
Auktoriserad revisor