

Årsredovisning
för
Brf Kolibrin i Trosa

769638-8771

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Kolibrin i Trosa 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 registrerades 2020-08-03. Detta är andra räkenskapsåret. Bostadsrättsförening förvärvade fastigheten Verktyget 8 i Trosa den 12 april 2022. Köpeskillingen för fastigheten uppgick till 8.946.000 kronor. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-08-03.

Föreningen har inte haft några anställda och några löner eller andra ersättningar har inte utbetalats.

Under juli månad påbörjades inflyttning i fastigheten.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och innehar marken med äganderätt.

Föreningen har inte del i någon samfällighet.

Då fastigheten är nybyggd har det ännu inte beslutats om någon underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Trosa.

Styrelse och firmateckning

Ordinarie ledamöter under räkenskapsåret har varit:
Elis Andersson, Thomas Guy Engström och Paul Hedman.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av ledamöterna två i förening.

Föreningens revisor är Richard Nygren, Crowe Osborne AB.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 044 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | 12 581 | -17 465 |
| Soliditet (%) | 62,1 | -16,9 |

Då inflyttningen inte var klar i alla lägenheter per 2023-12-31 har det inte ansetts ge något mervärde att beräkna samtliga nyckeltal som anges i BFNAR 2023:1

M

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 2 400 000 | | -17 465 339 | -15 065 339 |
| Ökning av insatskapital | 99 174 520 | | | 99 174 520 |
| Disposition av föregående års resultat: | | -17 465 339 | 17 465 339 | 0 |
| Årets resultat | | | 12 580 697 | 12 580 697 |
| Belopp vid årets utgång | 101 574 520 | -17 465 339 | 12 580 697 | 96 689 878 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -17 465 339 |
| årets vinst | 12 580 697 |
| | -4 884 642 |

behandlas så att
i ny räkning överföres

-4 884 642
-4 884 642

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

N

Resultaträkning

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | | 1 044 070 | 0 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 1 044 070 | 0 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | | -17 472 | 0 |
| Övriga externa kostnader | | -376 693 | 0 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -359 370 | 0 |
| Summa rörelsekostnader | | -753 535 | 0 |
| Rörelseresultat | | 290 535 | 0 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | 13 475 075 | -17 465 339 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 32 220 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 217 133 | 0 |
| Summa finansiella poster | | 12 290 162 | -17 465 339 |
| Resultat efter finansiella poster | | 12 580 697 | -17 465 339 |
| Resultat före skatt | | 12 580 697 | -17 465 339 |
| Årets resultat | | 12 580 697 | -17 465 339 |

N

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 2 | 152 334 964 | 8 946 000 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 3 | 0 | 77 942 023 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 152 334 964 | 86 888 023 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 4 | 0 | 34 661 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 0 | 34 661 |
| Summa anläggningstillgångar | | 152 334 964 | 86 922 684 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 56 380 | 0 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 108 449 | 0 |
| Övriga fordringar | | 1 553 346 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 8 276 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 726 451 | 0 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 533 138 | 2 484 421 |
| Summa kassa och bank | | 1 533 138 | 2 484 421 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 259 589 | 2 484 421 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 155 594 553 | 89 407 105 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 101 574 520 | 2 400 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 101 574 520 | 2 400 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -17 465 339 | 0 |
| Årets resultat | | 12 580 697 | -17 465 339 |
| Summa fritt eget kapital | | -4 884 642 | -17 465 339 |
| Summa eget kapital | | 96 689 878 | -15 065 339 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 5 | 58 216 187 | 32 259 634 |
| Leverantörsskulder | | 296 619 | 7 587 810 |
| Skulder till koncernföretag | | 0 | 64 625 000 |
| Skatteskulder | | 38 104 | 0 |
| Övriga skulder | | 63 235 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 290 530 | 0 |
| Summa kortfristiga skulder | | 58 904 675 | 104 472 444 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 155 594 553 | 89 407 105 |

Kassaflödesanalys

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 12 580 697 | -17 465 339 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 394 030 | 17 465 339 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 12 974 727 | 0 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | -56 380 | 0 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -1 670 070 | 0 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -7 291 191 | 7 587 810 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -64 233 131 | 64 625 000 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -60 276 045 | 72 212 810 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -65 806 311 | -86 888 023 |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | | 0 | -17 500 000 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -65 806 311 | -104 388 023 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Medlemsinsatser | | 99 174 520 | 2 400 000 |
| Upptagna lån | | 25 956 553 | 32 259 634 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 125 131 073 | 34 659 634 |
| Årets kassaflöde | | -951 283 | 2 484 421 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 2 484 421 | 0 |
| Likvida medel vid årets slut | | 1 533 138 | 2 484 421 |

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 1%

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

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 8 946 000 | 0 |
| Inköp | 0 | 8 946 000 |
| Omklassificeringar | 143 748 334 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 152 694 334 | 8 946 000 |
| Ingående avskrivningar | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | -359 370 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -359 370 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 152 334 964 | 8 946 000 |

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 77 942 023 | 0 |
| Inköp | 65 806 311 | 77 942 023 |
| Omklassificeringar | -143 748 334 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 77 942 023 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 77 942 023 |

Not 4 Andelar i koncernföretag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 17 500 000 | 0 |
| Inköp | 0 | 17 500 000 |
| Försäljningar | -17 500 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 17 500 000 |
| Ingående nedskrivningar | -17 465 339 | 0 |
| Återförda nedskrivningar | 17 465 339 | 0 |
| Årets nedskrivningar | 0 | -17 465 339 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | 0 | -17 465 339 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 34 661 |

Not 5 Ställda säkerheter


| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 85 000 000 | 85 000 000 |
| | 85 000 000 | 85 000 000 |

W

Trosa den 23 april 2024



Thomas Engström
Ordförande

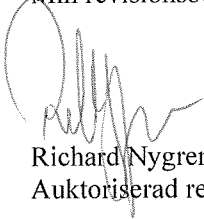


Elis Andersson



Paul Hedman

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2024



Richard Nygren
Auktoriserad revisor



Crowe Osborne AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kolibrin i Trosa
Org.nr 769638-8771

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kolibrin i Trosa 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 och kassaflöde 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 Kolibrin i Trosa 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 revisionssed 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

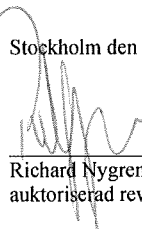
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Stockholm den 23 april 2024



Richard Nygren
auktoriserad revisor