

Årsredovisning

för

Brf Vitahallsslätten

769633-0880

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Vitahallsslätten 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 Vitahallsslätten, org.nr. 769633-0880, registrerades 2016-10-24, och bedriver förvaltning av fast egendom.

Styrelsen har under året bestått av:

Rolf Hiller	Styrelseledamot/ordförande
Eddie Johansson	Styrelseledamot
Elisabeth Linderholt	Styrelseledamot
Elzbieta Kaszuba	Styrelseledamot
Anders Linderholt	Styrelsesuppleant

Revisor:

Martin Johansson, MJ Redovisning och Revision i Skåne AB

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnad uppfört 15 kedjehus i ett plan i fem längor om sammanlagt 15 bostadsrättslägenheter på fastigheten Sölvesborg Vitahallsslätten 2, färdigställt och inflyttningsklart 2018-11-01.

Lägenheterna är på 93,5 kvm, fyra rum och kök.

Föreningens lån:

Låneskuld 2023-12-31 om 5 500 300 kr, räntesats 1,690% som gäller till 2026-10-30.

Låneskuld 2023-12-31 om 4 812 500 kr, rörlig 3-månadersränta 4,80% som gäller till 2024-02-29.

Låneskuld 2023-12-31 om 4 803 125 kr, räntesats 2,100% som gäller till 2025-10-30.

Föreningen har sitt säte i Sölvesborgs kommun.

Medlemsinformation

Bostadsrättsföreningen består av femton medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	719	678	671	671
Resultat efter finansiella poster	-17	-42	-27	-51
Soliditet (%)	62,3	62,2	62,1	61,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	513	483	478	478
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 778	10 855	10 939	11 023
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 778	10 855	10 939	11 023
Sparande per kvm (kr/kvm)	241	223	234	217

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Räntekänslighet (%)	21,0	22,5	22,9	23,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	0	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	25 425 000	210 375	-384 537	-41 719	25 209 119
Avsatt yttre underhållsfond		70 125	-70 125		0
Disposition av föregående års resultat:			-41 719	41 719	0
Årets resultat				-16 753	-16 753
Belopp vid årets utgång	25 425 000	280 500	-496 381	-16 753	25 192 366

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-496 381
årets förlust	-16 753
	-513 134
behandlas så att	
Avsättes till yttre underhållsfond	70 125
i ny räkning överföres	-583 259
	-513 134

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

ml

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		718 898	677 700
Övriga rörelseintäkter		0	4 046
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		718 898	681 746
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-83 023	-79 408
Personalkostnader		-12 505	-12 505
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-355 000	-355 000
Summa rörelsekostnader		-450 528	-446 913
Rörelseresultat		268 370	234 833
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 609	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-300 732	-276 552
Summa finansiella poster		-285 123	-276 552
Resultat efter finansiella poster		-16 753	-41 719
Resultat före skatt		-16 753	-41 719
Årets resultat		-16 753	-41 719 <i>m2</i>

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	39 156 342	39 511 342
Summa materiella anläggningstillgångar		39 156 342	39 511 342
Summa anläggningstillgångar		39 156 342	39 511 342

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		5 505	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 005	24 724
Summa kortfristiga fordringar		45 510	24 724

Kassa och bank

Kassa och bank		1 221 054	970 482
Summa kassa och bank		1 221 054	970 482
Summa omsättningstillgångar		1 266 564	995 206

SUMMA TILLGÅNGAR		40 422 906	40 506 548
------------------	--	------------	------------

2

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
---------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	25 425 000	25 425 000
Fond för yttre underhåll	280 500	210 375
Summa bundet eget kapital	25 705 500	25 635 375

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-496 381	-384 537
Årets resultat	-16 753	-41 719
Summa fritt eget kapital	-513 134	-426 256
Summa eget kapital	25 192 366	25 209 119

Långfristiga skulder

3

Övriga skulder till kreditinstitut	14 998 125	15 106 550
Summa långfristiga skulder	14 998 125	15 106 550

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	117 800	117 800
Övriga skulder	5 505	19
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	109 110	73 060
Summa kortfristiga skulder	232 415	190 879

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	40 422 906	40 506 548
---------------------------------------	-------------------	-------------------

ms

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-16 753	-41 719
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		355 000	355 000
Betald skatt		-5 524	19
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		332 723	313 300
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 281	-1 319
Förändring av kortfristiga skulder		41 555	1 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten		358 997	313 151
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-108 425	-117 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-108 425	-117 800
Årets kassaflöde		250 572	195 351
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		970 482	775 131
Likvida medel vid årets slut		1 221 054	970 482 <i>m2</i>

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 1%

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	41 050 000	41 050 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 050 000	41 050 000
Ingående avskrivningar	-1 538 658	-1 183 658
Årets avskrivningar	-355 000	-355 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 893 658	-1 538 658
Utgående redovisat värde	39 156 342	39 511 342

mj

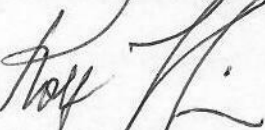
Not 3 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem från balansdagen	14 517 550	14 635 350
	14 517 550	14 635 350

Not 4 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 725 000	15 725 000
	15 725 000	15 725 000

Sölvesborg 305 2024



Rolf Hiller
Ordförande



Elisabeth Linderholt

Elzbieta Kaszuba

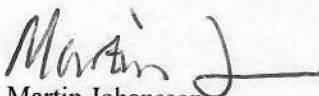


Eddie Johansson



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 11/6 2024. Den avviker från std. utformningen.



Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vitahallsslätten org. nr 769633-0880

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vitahallsslätten för år 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 31 december 2023 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

MJ

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 Vitahallsslätten för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

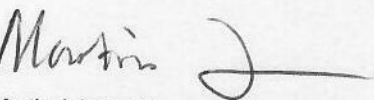
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Anmärkning

Enligt § 54 i föreningens stadgar skall styrelsen upprätta en underhållsplan senast 5 år efter att föreningens hus är färdigbyggt och slutbesiktigat. Avsättning till underhållsfonden skall ske i enlighet med antagen underhållsplan. Föreningen har inte upprättat någon underhållsplan.

Lund 2024-06-11



Martin Johansson
Auktoriserad revisor