

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Svarte Sjöspejare

Org.nr. 769637-0183

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	13



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen bildades 22 november 2018 och registrerades hos Bolagsverket 13 december 2018. Nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket vid samma tillfälle.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheterna Ystad Dikten 1 samt Ystad Eposet 1.

Föreningen har inte någon aktuell underhållsplan.

Föreningens säte är Ystad.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2018/2019
Nettoomsättning	1 347 970	40 901	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-643 842	21 582	-2 325	0	0
Balansomslutning	144 822 093	113 395 636	44 195 386	0	0
Soliditet (%)	59,56	11,90	0,00	0,00	0,00
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	360	0	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,09	0	0	0	0
Skuldsättning (kr/kvm)	14 985	0	0	0	0
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 985	0	0	0	0
Sparande (kr/kvm)	-5	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	41,6	0	0	0	0
Energikostnad (kr/kvm)	56	0	0	0	0

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 3 744 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 3 744 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat härrör sig till bokföringsmässiga avskrivningar på byggnad och detta är inte likvidpåverkande.

Föreningen kan komma att genomföra avgiftshöjning för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Bostadsrättsföreningen Svarte Sjöspejare

Org.nr. 769637-0183

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På fastigheten har det producerats 32 radhus för upplåtelse i bostadsrättsform och inflyttningen var i fem etapper med start i november 2022 och sista etappen i april 2023.

Entreprenaden godkändes vid slutbesiktning 31 oktober 2023 och därefter började den femåriga garantitiden att gälla. Slutavräkning av entreprenaden är gjord per 31 december 2023. Enligt avtal svarar Granitor Projects AB för samtliga kostnader exklusive avskrivningar på föreningens fastighet fram till slutavräkningspunkten, dock ej kostnader som avser hushållsel, värme, tele, kabel-TV, bredband som respektive bostadsrättsinnehavare ansvarar för. Fullvärdesförsäkring är tecknad med Trygg-Hansa.

Föreningen har i samband med tidigare tecknat aktieöverlåtelseavtal indirekt förvärv av fastighet, erhållit räntegaranti från säljande part. Det innebär att föreningen de första tre verksamhetsåren inte drabbas av de ränteökningar vi nu ser utan kommer erhålla ersättning från säljaren på räntenivåer överstigande 1,9 %.

Underhållsfond

Under året har det inte gjorts någon avsättning till underhållsfond.

Styrelsen föreslår att göra avsättning med 168 480 kr i enlighet med ekonomisk plan på årsstämman.

Medlemsinformation

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter

Johan Halla, ordförande

Oscar Wihlborg

Anna Winther-Hansen

Gunilla Cox

Suppleant

Lars Brossing, har avgått och ersatts av

Irene Selzer

Till styrelsen har inga arvoden utgått

Ordinarie revisor

Maria Lidborn, Mazars AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Granitor Property Development AB.

Bostadsrättsföreningen Svarte Sjöspejare

Org.nr. 769637-0183

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	13 475 000	0	19 257
Medlemsinsatser	73 415 000		
Årets förlust			-643 842
Belopp vid årets utgång	86 890 000	0	-624 585

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	19 257
årets förlust	-643 842
	-624 585

Styrelsen föreslår att

till fonden för yttre underhåll avsätts	168 480
i ny räkning överföres	-793 065
	-624 585

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.	Not		
Nettoomsättning	2	1 347 970	40 901
Övriga rörelseintäkter	3	1 876 991	0
		<u>3 224 961</u>	<u>40 901</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-305 001	-8 209
Övriga externa kostnader	5	-40 592	-11 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-624 585	0
		<u>-970 178</u>	<u>-19 319</u>
Rörelseresultat		2 254 783	21 582
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 898 625	0
		<u>-2 898 625</u>	<u>0</u>
Resultat efter finansiella poster		-643 842	21 582
Årets resultat		<u>-643 842</u>	<u>21 582</u>

Bostadsrättsföreningen Svarte Sjöspejare

Org.nr. 769637-0183

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2023-12-31

2022-12-31

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	142 209 015	17 659 829
Pågående nyanläggning	8	0	95 476 249
		<u>142 209 015</u>	<u>113 136 078</u>

Summa anläggningstillgångar

142 209 015

113 136 078

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		37 442	128 536
Övriga fordringar		22 457	21 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>2 007 668</u>	<u>56 719</u>
		2 067 567	207 130

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>545 511</u>	<u>52 428</u>
Summa kassa och bank		545 511	52 428

Summa omsättningstillgångar

2 613 078

259 558

SUMMA TILLGÅNGAR

144 822 093

113 395 636



BALANSRÄKNING**2023-12-31****2022-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Not****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

86 890 000

13 475 000

86 890 000

13 475 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

19 257

-2 325

Årets resultat

-643 842

21 582

-624 585

19 257

Summa eget kapital

86 265 415

13 494 257

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

9,10

41 656 920

0

Summa långfristiga skulder

41 656 920

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

14 446 680

0

Leverantörsskulder

85 593

282 156

Övriga skulder

11

2 000 000

99 597 383

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

367 485

21 840

Summa kortfristiga skulder

16 899 758

99 901 379

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**144 822 093****113 395 636**

Bostadsrättsföreningen Svarte Sjöspejare

Org.nr. 769637-0183

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 254 783	21 582
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		624 585	0
Erlagd ränta		-2 898 625	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-19 257	21 582
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		91 094	-128 536
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1 951 531	-78 594
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-196 563	282 156
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-18 251 738	-23 578 488
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-20 327 995	-23 481 880
Investeringsverksamheten			
Investering i materiella anläggningstillgångar	7	-29 697 522	-68 989 620
Försäljning av andelar i koncernföretag		0	48 928
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-29 697 522	-68 940 692
Finansieringsverksamheten			
Erhållna medlemsinsatser		73 415 000	13 475 000
Upptagna lån		56 103 600	0
Förändring byggkreditiv		-79 000 000	79 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		50 518 600	92 475 000
Förändring av likvida medel		493 083	52 428
Likvida medel vid årets början		52 428	0
Likvida medel vid årets slut		545 511	52 428



NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

	Antal år
Byggnader	40-100

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaden består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- stomme 100 år
- yttertak 40 år
- fasad 80 år
- fönster/dörrar 40 år
- vs intallationer 40 år
- el installationer 40 år

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket motsvarar nuvärdet av framtida betalningar diskonterade med den effektivränta som beräknats vid anskaffningstillfället.

Aktivering av kostnader hänförlig till entreprenad

Bedömda räntekostnader hänförliga till byggnadskreditiv har aktiverats i balansräkningen under pågående nyanläggning som en del i anskaffningsvärdet.

NOTER*Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Enligt anvisningar från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens stämma.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner, ersättningar, pensionskostnader eller sociala kostnader har belastat resultatet.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Intäkter bostäder	1 281 826	40 901
	Tillägg kallvatten	66 144	0
		<u>1 347 970</u>	<u>40 901</u>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023	2022
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</i>		
	Debiterade påminnelseavgifter	480	0
	Slutavräkning ekonomisk uppgörelse Granitor Projects AB	1 876 511	0
		<u>1 876 991</u>	<u>0</u>

Not 4 Fastighetskostnader

	2023	2022
Försäkring	69 486	0
Sophämtning	26 860	0
El	64 791	0
Vatten	143 864	0
	<u>305 001</u>	<u>0</u>

NOTER

Not 5	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Revisionsarvoden	37 500	6 500
	Bankkostnader	2 904	2 300
	Externa tjänster övrigt	800	1 800
	Vidarefakturerat	-23 578	0
	Leverantörsfakturor som ska vidarefaktureras	22 966	510
		<u>40 592</u>	<u>11 110</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
	Räntekostnader byggkreditiv	2 756 183	0
	Räntekostnader slutplacerade lån	183 230	0
	Räntegaranti	-40 788	0
		<u>2 898 625</u>	<u>0</u>
Not 7	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	17 659 829	30 859 829
	Justering köpeskilling	0	-13 200 000
	Omklassificering från pågående nyanläggning	125 173 771	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>142 833 600</u>	<u>17 659 829</u>
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-624 585	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-624 585</u>	<u>0</u>
	Utgående redovisat värde	<u>142 209 015</u>	<u>17 659 829</u>
	Redovisat värde byggnader	121 245 624	0
	Redovisat värde mark	<u>20 963 391</u>	<u>17 659 829</u>
		<u>142 209 015</u>	<u>17 659 829</u>
Not 8	Pågående nyanläggning	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	95 476 249	13 286 629
	Årets investering	29 697 522	82 189 620
	Omklassificering till byggnad	-125 173 771	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>95 476 249</u>
	Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>95 476 249</u>
Not 9	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	41 656 920	0

NOTER**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
SBAB	32854230	4,69	2024-12-16	14 025 900	140 260
Förfaller inom 2-5 år					
SBAB	32854249	3,81	2026-11-17	28 051 800	280 520
SBAB	32854257	3,60	2028-11-17	14 025 900	140 260
				56 103 600	561 040
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					41 656 920

Not 11 Övriga kortfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31****Kategori**

Övriga kortfristiga skulder	2 000 000	19 497 383
Byggekreditiv	0	79 000 000
Bokningsavgifter		
BRF/Slutkund	0	1 100 000
	2 000 000	99 597 383

Not 12 Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckningar	56 103 600	56 103 000
------------------------	------------	------------

NOTER

Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift

Inkluderar förbrukningsavgifter (enligt individuella mätningar så som uppvärmning, el, vatten) och exkluderar tillval så som tv, bredband, tele, parkeringsplats som inte ingår i bostadsrätten.

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Datering enligt signeringsverifikat



Johan Halla

Ordförande



Oscar Wihlborg



Anna Winter-Hansen



Gunilla Cox

Vår revisionsberättelse har avgivits i enlighet med datering på signeringsverifikat

Mazars AB



Maria Lidborn

Verifikat

Transaktion 09222115557518053446

Dokument

384_Årsredovisning_2023
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2024-05-22 08:51:04 CEST (+0200) av Bodil
Lyredal (BL)
Färdigställt 2024-05-23 09:27:00 CEST (+0200)

Initierare

Bodil Lyredal (BL)
Granitor Property Development
bodil.lyredal@granitor.se
+46702749275

Signerare

Johan Halla (JH)
johan@jhfast.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Halla"
Signerade 2024-05-22 09:02:40 CEST (+0200)

Anna Winther-Hansen (AW)
awh@filab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARIN ANNA MARIA WINTHER-HANSEN"
Signerade 2024-05-22 11:47:53 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518053446

Oscar Wihlborg (OW)
oscar.wihlborg@lyckos.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OSCAR WIHLBORG"
Signerade 2024-05-22 14:46:36 CEST (+0200)

Gunilla Cox (GC)
gunilla.cox@lyckos.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kerstin Gunilla Cox"
Signerade 2024-05-22 15:48:18 CEST (+0200)

Maria Lidborn (ML)
Mazars AB
maria.lidborn@mazars.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA ELISABET LIDBORN"
Signerade 2024-05-23 09:27:00 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

