

2024

Styrelsen för Brf Vitahallsslätten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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
Joakim Andersson	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 2024-12-31 om 5 457 500 kr, räntesats 1,690% som gäller till 2026-10-30.

Låneskuld 2024-12-31 om 4 759 028 kr, rörlig 3-månadersränta 3,090% som gäller till 2025-02-28.

Låneskuld 2024-12-31 om 4 765 625 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)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	768	719	678	671
Resultat efter finansiella poster	-66	-17	-42	-27
Soliditet (%)	62,5	62,3	62,2	62,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	548	513	483	478
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 682	10 778	10 855	10 939
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 682	10 778	10 855	10 939

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Sparande per kvm (kr/kvm)	206	241	223	234
Räntekänslighet (%)	20,0	21,0	22,5	22,9
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	280 500	-496 381	-16 753	25 192 366
Avsatt yttre underhållsfond		70 125	-70 125		0
Disposition av föregående års resultat:			-16 753	16 753	0
Årets resultat				-65 675	-65 675
Belopp vid årets utgång	25 425 000	350 625	-583 259	-65 675	25 126 691

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-583 259
årets förlust	-65 675
	-648 934
behandlas så att	
Avsättes till yttre underhållsfond	177 210
i ny räkning överföres	-826 144
	-648 934

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

mj

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

768 260

718 898

Övriga rörelseintäkter

2 005

0

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

770 265

718 898

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-80 502

-83 023

Personalkostnader

-12 081

-12 505

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-355 000

-355 000

Summa rörelsekostnader

-447 583

-450 528

Rörelseresultat

322 682

268 370

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

22 040

15 609

Räntekostnader och liknande resultatposter

-410 397

-300 732

Summa finansiella poster

-388 357

-285 123

Resultat efter finansiella poster

-65 675

-16 753

Resultat före skatt

-65 675

-16 753

Årets resultat

-65 675

-16 753

MJ

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

38 801 342

39 156 342

Summa materiella anläggningstillgångar

38 801 342

39 156 342

Summa anläggningstillgångar

38 801 342

39 156 342

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

0

5 505

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

27 451

40 005

Summa kortfristiga fordringar

27 451

45 510

Kassa och bank

Kassa och bank

1 374 219

1 221 054

Summa kassa och bank

1 374 219

1 221 054

Summa omsättningstillgångar

1 401 670

1 266 564

SUMMA TILLGÅNGAR

40 203 012

40 422 906

mj

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

25 425 000 25 425 000

Fond för yttre underhåll

350 625 280 500

Summa bundet eget kapital

25 775 625 25 705 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-583 259 -496 381

Årets resultat

-65 675 -16 753

Summa fritt eget kapital

-648 934 -513 134

Summa eget kapital

25 126 691 25 192 366

Långfristiga skulder

3

Övriga skulder till kreditinstitut

14 848 381 14 998 125

Summa långfristiga skulder

14 848 381 14 998 125

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

133 772 117 800

Övriga skulder

5 081 5 505

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

89 087 109 110

Summa kortfristiga skulder

227 940 232 415

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 203 012

40 422 906

MJ

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-65 675	-16 753
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		355 000	355 000
Betald skatt		5 505	-5 524
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		294 830	332 723
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		12 554	-15 281
Förändring av kortfristiga skulder		-4 475	41 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten		302 909	358 997
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån/amortering		-149 744	-108 425
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-149 744	-108 425
Årets kassaflöde		153 165	250 572
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 221 054	970 482
Likvida medel vid årets slut		1 374 219	1 221 054

m

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. *m2*

Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 050 000	41 050 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 050 000	41 050 000
Ingående avskrivningar	-1 893 658	-1 538 658
Årets avskrivningar	-355 000	-355 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 248 658	-1 893 658
Utgående redovisat värde	38 801 342	39 156 342

Not 3 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem från balansdagen	14 383 778	14 517 550
	14 383 778	14 517 550

Not 4 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 725 000	15 725 000
	15 725 000	15 725 000

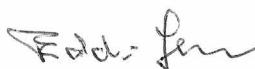
Sölvesborg 12/5 2025


Rolf Hiller
Ordförande


Elisabeth Linderholt

Elzbieta Kaszuba




Eddie Johansson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 20/5 2025


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 2024.

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 2024 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 upp-lyser, 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 Redovisning och Revision i Skåne AB

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 2024 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 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 fortlopande 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:

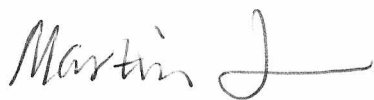
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Lund 2025-05-20



Martin Johansson

Auktoriserad revisor