

# Årsredovisning

för

## Norra Hjärnarp 1 Brf

769639-3425

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen för Norra Hjärnarp 1 Brf 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).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), så kallad äkta bostadsrättsförening, som registrerades 2020-12-03 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Stadgarna registrerades 2020-12-03 och ekonomiska planen registrerades 2022-06-22.

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Ängelholms kommun.

#### **Föreningens fastigheter, byggnader och mark**

Föreningen äger fastigheterna Ängelholm Svenstorp 1:138, 1:140, 1:141, 1:143, 1:144, 1:147, 1:148 och 1:149, med adresserna Gammelgårdsvägen 8A och B, 10A och B, 12A och B, 14A och B, 18A och B, 22A och B, 26A och B, 28A och B, 266 98 Hjärnarp.

Marken innehas med äganderätt.

Samtliga 16 lägenheter är likvärdiga med 2 parkeringsplatser per lägenhet. Varje lägenhet har 83,1 kvm boarea (total 1329,6 kvm boyta) och 7,5 kvm biarea,

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Skåne, där även ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna. Ekonomisk förvaltning har skötts av Brf24 AB sedan 2023-09-01.

#### **Samfälligheter**

Bostadsrättsföreningen har del i

- Svenstorps vägsamfällighet (för förvaltning, skötsel och drift av vägarna, samt vissa grönområden i Svenstorp)
- Svenstorps Samfällighetsförening (vattenförsörjning, förvaltning, drift och skötsel av vatten och avlopp).

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under juni 2023 tog boendestyrelsen över från byggstyrelsen/interimsstyrelsen.

Styrelsen har sedan den tillträtt, arbetat med övertagande från byggherren, gått igenom all dokumentation, ordnat avtal och fått rutiner för styrelsearbetet på plats, arbetat för att få till energideklaration, anlitat Brf 24 AB som ekonomisk förvaltare och anlitat Wiveka Sjövall som revisor.

För att undvika schablonfakturering för vattenförbrukning och därmed få ner föreningens kostnader, installerades vattenmätare i samtliga lägenheter under september 2023.

I oktober 2023 har årsavgiften höjts för att numera även inkludera bland annat vatten och avlopp, fast avgift/fondering till Svenstorps Samfällighetsförening (vattenförsörjning), fast avgift/fondering till Svenstorps Vägsamfällighetsförening, samt NSR renhållning (sophämtning)

## Medlemsinformation

Inflyttning påbörjades under juni månad 2022 och de sista flyttade in i april 2023. Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsåret slut var medlemsantalet 26. På stämman har man en röst per lägenhet, oavsett om man äger en eller flera lägenheter i föreningen.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-19.

Extra föreningsstämma ägde rum 2023-07-12, för att välja kompletterande styrelsemedlemmar samt att rätta de felaktiga beslut som togs vid ordinarie föreningsstämman av byggstyrelsen.

### **Styrelsen och revisor**

Chantelle Isaksson, ordförande  
Amanda Madsen Öhgren, ledamot  
Linda Sadrija, ledamot  
Catarina Karlsson, suppleant

Föreningens revisor är Wiveka Sjövall.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 7 protokollförda möten.

### **Underhåll**

Något underhåll har ännu inte skett då lägenheterna är nyproducerade och omfattas av garantier. Garantibesiktning (tvåårsbesiktning) kommer att ske under juni 2024 och augusti 2024. Styrelsen har för avsikt att upprätta en underhållsplan efter tvåårsbesiktningen.

### **Övriga upplysningar**

-Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Så kallad äkta bostadsrättsförening.

-Föreningen innehar marken med äganderätt.

-Föreningen har del i samfällighet.

-Föreningen har ännu inte upprättat någon underhållsplan.

Underhållsplan upprättas först efter två års besiktningen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	843	121
Resultat efter finansiella poster	-364	85
Soliditet (%)	65,6	99,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	967	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 152	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 152	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	25	0
Räntekänslighet (%)	11,6	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	0,0

Energikostnad, el och värme betalas av respektive bostadsrättshavare.

### Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott enligt resultaträkningen, enbart på grund av de nödvändiga avskrivningarna på fastigheten/byggnaderna. En viktigare indikator är föreningens sparande och hur framtida underhåll ska finansieras. Vid eventuella underhållsbehov kan föreningen behöva ta lån för att täcka kostnaderna, men styrelsen följer en långsiktig plan och kommer att justera avgiftsnivån varefter behovet uppstår.

Föreningen eftersträvar ett kontinuerligt underhåll av fastigheten och byggnaderna. Styrelsen ska även se över driftskostnaderna framöver. Föreningens lån har bundits på ett år till en ränta på 4,68% istället för 5% vid räkenskapsårets slut 2023.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 669 240		85 013	<b>21 754 253</b>
Inbetalda insatser	7 223 080			<b>7 223 080</b>
Disposition av föregående års resultat:		85 013	-85 013	<b>0</b>
Årets resultat			-364 513	<b>-364 513</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>28 892 320</b>	<b>85 013</b>	<b>-364 513</b>	<b>28 612 820</b>

Inbetalda medlemsinsatser överensstämmer med ekonomisk plan.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	85 013
årets förlust	-364 513
	<b>-279 500</b>
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	0
	-279 500
	<b>-279 500</b>

Avsättning till yttre underhållsfond görs först i samband med att underhållsplan upprättats.

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	842 694	120 513
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>842 694</b>	<b>120 513</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Löpande underhåll		-4 067	0
Driftskostnader	3	-140 225	0
Övriga externa kostnader	4	-2 797	-35 500
Personalkostnader och arvode	5	-26 284	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-397 873	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-571 246</b>	<b>-35 500</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>271 448</b>	<b>85 013</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-635 961	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-635 961</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-364 513</b>	<b>85 013</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-364 513</b>	<b>85 013</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-364 513</b>	<b>85 013</b>

## Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	43 397 447	0
Pågående nyanläggningar	7	0	21 669 240
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 397 447</b>	<b>21 669 240</b>

**Summa anläggningstillgångar** 43 397 447 21 669 240

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	18 953	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>18 953</b>	<b>0</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		173 802	115 621
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>173 802</b>	<b>115 621</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>192 755</b>	<b>115 621</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR** 43 590 202 21 784 861

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		28 892 320	21 669 240
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 892 320</b>	<b>21 669 240</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		85 013	0
Årets resultat		-364 513	85 013
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-279 500</b>	<b>85 013</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 612 820</b>	<b>21 754 253</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 828 400	0
Leverantörsskulder		25 598	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	123 384	30 608
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 977 382</b>	<b>30 608</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 590 202</b>	<b>21 784 861</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-364 513	85 013
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		397 873	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>33 360</b>	<b>85 013</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-18 953	0
Förändring av leverantörsskulder		25 598	0
Förändring av kortfristiga skulder		92 776	30 608
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>132 781</b>	<b>115 621</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i byggnader och mark		-22 126 080	-21 669 240
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-22 126 080</b>	<b>-21 669 240</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inbetalda medlemsinsatser		7 223 080	21 669 240
Upptagna lån		14 953 000	0
Amortering av lån		-124 600	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>22 051 480</b>	<b>21 669 240</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>58 181</b>	<b>115 621</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		115 621	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>173 802</b>	<b>115 621</b>



## 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:

Byggnader 100 år, 1% avskrivning per år från och med 2023.

#### 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 Nettomsättning

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	842 694	120 513
<b>Summa</b>	<b>842 694</b>	<b>120 513</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Vatten samfällighet, förbrukning	13 144	0
Vatten samfällighet, fast avgift	12 000	0
Vatten samfällighet, fondering VA verk	17 600	0
Avfallshantering	15 712	0
Svenstorps vägsamfällighet	8 800	0
Fastighetsförsäkring	24 157	0
Förbrukningsinventarier	1 867	0
Förbrukningsmaterial	1 467	0
Föreningsstämma	2 020	0
Ekonomisk förvaltning	27 495	0
Ersättning till extern revisor	12 500	0
Administration	1 863	0
Bolagsverket	1 600	0
<b>Summa</b>	<b>140 225</b>	<b>0</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Konsultarvoden, besiktning	0	31 250
Övriga kostnader	2 797	4 250
<b>Summa</b>	<b>2 797</b>	<b>35 500</b>

## Not 5 Personalkostnader och arvode

	2023	2022
Styrelsearvode	20 000	0
Arbetsgivaravgifter	6 284	0
<b>Summa</b>	<b>26 284</b>	<b>0</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omfört från pågående byggnation	39 787 320	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 787 320</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-397 873	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-397 873</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 389 447</b>	<b>0</b>
Bokfört värde byggnader	39 389 447	0
Bokfört värde mark	4 008 000	0
	<b>43 397 447</b>	<b>0</b>

Taxeringsvärdet är ännu inte fastställt.

## Not 7 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 669 240	0
Upparbetat under året	18 118 080	21 669 240
Omfört till byggnader	-39 787 320	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>21 669 240</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>21 669 240</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 563	0
Förutbetald kostnad Bostadsrätterna	4 390	0
<b>Summa</b>	<b>18 953</b>	<b>0</b>

## Not 9 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 953 000	0
<b>Summa</b>	<b>14 953 000</b>	<b>0</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Sparbanken Syd	5,0%	2024-01-30	14 828 400	14 953 000
			<b>14 828 400</b>	<b>14 953 000</b>

Upptagna lån, 14.953.000 kr, överensstämmer med ekonomisk plan.  
Enligt redovisningsregler (Not 1) ska de delar av lån som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristig skuld tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Summa lån 2023-12-31 är 14.828.400, av dessa redovisas 0 som långfristig skuld och 14.828.400 som kortfristig skuld.

Av den kortfristiga skulden utgör 149.520 nästa års planerade amortering.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen kostnad, styrelsearvode	20 000	0
Upplupen kostnad, sociala avgifter arvode	6 284	0
Upplupen kostnad, revision	10 000	0
Förutbetalda månadsavgifter	87 100	30 608
<b>Summa</b>	<b>123 384</b>	<b>30 608</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Chantelle Isaksson  
Ordförande

Amanda Madsen Öhgren

Linda Sadrija

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Wiveka Sjövall  
Revisor

Revisionsberättelse för  
Norra Hjärnarp 1 Bostadsrättsförening  
Org. Nr 769639–3425

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för tiden 1 januari 2023 – 31 december 2023.

Granskningen har utförts enligt god revisions sed.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen samt för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning.

Mitt ansvar är att uttala mej om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Trelleborg den 23 april 2024

Wiveka Sjövall  
Extern revisor

Penningstråket 21  
231 56 Trelleborg

Tel.nr 070-591 56 27  
Mail wiveka.sjovall@gmail.com

# Verifikat

Transaktion 09222115557515914460

## Dokument

### ÅR för underskrift

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2024-04-23 13:57:40 CEST (+0200) av *Blick e-Signatur (Be)*

Färdigställt 2024-04-25 08:44:34 CEST (+0200)

## Initierare

### Blick e-Signatur (Be)

Blick Sverige AB

Org. nr 559093-8345

*no-reply@blick.se*

## Signerare

### Linda Sadrija (LS)

Brf Norra Hjärnarp 1

*lindasadrija97@hotmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LINDA NAZMIJE SADRIJA"

Signerade 2024-04-24 16:51:23 CEST (+0200)

### Amanda Madsen Öhgren (AMÖ)

Brf Norra Hjärnarp 1

*lillaamanda98@hotmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AMANDA IDA LOVISA MADSEN ÖHGREN"

Signerade 2024-04-24 08:09:02 CEST (+0200)

### Chantelle Isaksson (CI)

Brf Norra Hjärnarp 1

*cisacsson@outlook.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Chantelle Isaksson"

Signerade 2024-04-23 18:52:22 CEST (+0200)

### Wiveka Sjövall (WS)

Brf Norra Hjärnarp 1

*wiveka.sjovall@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"WIVEKA SJÖVALL"

Signerade 2024-04-25 08:44:34 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515914460

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>

