



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Kaptenen i Lomma

769640-2754

Räkenskapsåret

2021-08-20 - 2022-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kaptenen i Lomma får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 20 augusti 2021 t.o.m 31 december 2022, vilket är föreningens första verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Lomma kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 18 januari 2023 förvärvat fastigheten 25:155 i Lomma kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 31 januari 2023.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av fyra flerbostadshus innehållande 31 lägenheter och 13 radhus, totalt 44 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 203 m². Föreningen kommer att disponera över 47 parkeringsplatser varav samtliga i garage. Av föreningens p-platser kommer 18 platser vara försedda med laddstolpar för elbilar samt två vara MC-platser.

Fastigheten kommer under entreprenadtiden att vara försäkrad genom entreprenörens försorg.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Beräknad energiförbrukning

Energiförbrukning tas fram till första tillträdet.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten kommer det att finnas cykelförråd, barnvagn- och rullstolsförråd, övernattningsrum samt extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet kommer det att finnas servitut avseende underjordiska ledningar samt servitut avseende utvändiga trappor.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen var vid ingången och utgången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkte bostadsrättsförening. Föreningen har för avsikt att bli en äkte bostadsrättsförening i enlighet med inkomstskattelagen.

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkte bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande. Vid en överlåtelse räknas föreningens skattemässiga status vid årets ingång när kontrolluppgifts upprättas.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetskost

Byggnaderna är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2023. Entreprenören svarar för fastighetskost avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk förvaltning.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 19 januari 2023. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter erhöles av Bolagsverket den 31 januari 2023. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 1 februari 2023.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el som debiteras efter faktisk förbrukning bli 1106 kr/m². Kostnaden för varmvattenförbrukning samt elförbrukning beräknas uppgå till i genomsnitt ca. 15 kr/m² respektive ca. 45 kr/m². Föreningen kommer att bli redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el. Insatser och upplåtelseavgifter uppgår enligt ekonomisk plan till ca. 56 293 kr/m².

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens löpande kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören sker efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt totalentreprenadkontraktet. Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning beräknas ske per den 31 december 2023.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under oktober 2023.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	302 800 000	Insatser	136 603 000
		Upplåtelseavgifter	99 997 000
		Lån	66 200 000
	<hr/>		<hr/>
	302 800 000		302 800 000

Inflyttningen i föreningens fastighet beräknas påbörjas under juni 2023. Vid årets slut var 35 bostadsrätter tecknade med förhandsavtal för vilka förskott har inbetalats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är fyra.

Styrelse

Styrelsen har efter bildandemöte den 5 juli 2021 haft följande sammansättning:

Johan Halla	Ledamot	1)	Ordförande
Bo Persson	Ledamot	1)	
Alf Larsen	Ledamot		
Gunilla Persson	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit fem st protokollförda sammanträden. Under året har en extra föreningsstämma hållits, där det beslutades att godkänna inglasning av balkonger under särskilda förutsättningar.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Revisorer

Ernst & Young

Huvudansvarig Erik Mauritszon

Ordinarie

Ernst & Young

Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 augusti 2021.

Förändring av eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>
	Förskott
Belopp vid årets ingång	0
Inbetalda förskott	3 560 000
Belopp vid årets utgång	3 560 000

Resultatdisposition

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

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

Resultaträkning

Not

2021-08-20
-2022-12-31
(17 mån)

Rörelsens intäkter

Rörelsens kostnader

Rörelseresultat

0

Årets resultat

0

Balansräkning

Not

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

2

65 781

Summa kortfristiga fordringar

65 781

Kassa och bank

Kassa och bank

3 500 000

Summa kassa och bank

3 500 000

Summa omsättningstillgångar

3 565 781

SUMMA TILLGÅNGAR

3 565 781

Balansräkning	Not	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3	3 560 000
Summa bundet eget kapital		3 560 000
Summa eget kapital		3 560 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder	4	5 781
Summa kortfristiga skulder		5 781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 565 781

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10)
Årsredovisning i mindre företag.

Noter till balansräkningen

Not 2 Övriga fordringar

	2022-12-31
Skattekonto	5 781
	5 781

Not 3 Eget kapital

Insatsen till föreningen betalas i flera delar, första delen även före medlemskap. Inbetalningen hanteras och bokförs som bundet eget kapital.

Not 4 Övriga skulder

	2022-12-31
Skatteskuld	4 065
Sociala avgifter	1 716
Fordran Entreprenör	60 000
	65 781

Bostadsrättsföreningen Kaptenen i Lomma
Lomma den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Johan Halla
Ordförande

Bo Persson
Ledamot

Alf Larsen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.03.2023 15:50

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 19.03.2023 13:39

DOCUMENT ID:

rJg5MtNI3

ENVELOPE ID:

S1AKzFEg2-rJg5MtNI3

DOCUMENT NAME:

Brf Kaptenen i Lomma ÅR 2022.pdf

9 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Halla johan@jhfast.se	Signed Authenticated	20.03.2023 09:42 20.03.2023 09:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/06/12) IP: 81.236.181.58
2. BO PERSSON roboinvest.bosse@gmail.com	Signed Authenticated	20.03.2023 22:43 20.03.2023 22:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/07/16) IP: 213.114.97.232
3. Alf Kristian Larsen alf@al-consult.se	Signed Authenticated	21.03.2023 14:06 21.03.2023 07:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/30) IP: 81.236.184.175
4. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	21.03.2023 15:50 21.03.2023 15:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 145.62.64.98

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed