

Årsredovisning 2022

BRF NORRA SJÖPORTEN

769636-1117



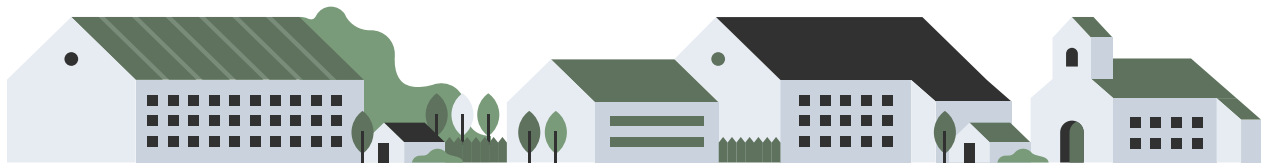
VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NORRA SJÖPORTEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

| | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Noter | 10 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2018-03-21.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen har 57 bostadsrätter om totalt 4 468 kvm och 3 lokaler om 199 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

| | |
|---------------------|-----------------|
| Elin Johanna Larsen | Ordförande |
| Ulf Larsson | Styrelseledamot |
| John Olof Sundström | Styrelseledamot |
| Henrik Lindén | Suppleant |

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler och p-platser.

Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, två i förening.
- Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.
- Föreningsstämma är genomfördes 2022-02-15

REVISOR

Access Revision AB

Patrik Hansen, auktoriserad revisor

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Totalentreprenaden har färdigställts och inflyttning har skett succesivt under juni.

Föreningen kommer att överlämnas till medlemmarna som bor i fastigheten och ny styrelse kommer att väljas i samband med den ordinarie stämma 2023.

Avräkningsdatum är fastställt till 2022-06-30 då föreningen avräknades enligt ekonomisk plan.

Entreprenören har överlämnat en likviditetsreserv om 290 000 kronor till föreningen i samband med överlämnandet av föreningen.

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna från och med 1 december 2022 om 12%.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 4 st. Tillkommande medlemmar under året var 121 och avgående medlemmar under året var 35. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen.

Det har under året skett 23 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 |
|---------------------------------------|-------------|
| Nettoomsättning | 2 152 226 |
| Resultat efter fin. poster | -766 689 |
| Soliditet, % | 73 |
| Taxeringsvärde | 83 860 000 |
| Bostadsyta, kvm | 4 468 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 377 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 14 399 |
| Belåningsgrad, % | 26,20 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | 2021-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2022-12-31 |
|-----------------------|------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Insatser | 0 | - | 182 235 000 | 182 235 000 |
| Fond, yttre underhåll | 0 | - | - | 0 |
| Balanserat resultat | 0 | 0 | - | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -766 689 | -766 689 |
| Eget kapital | 0 | 0 | 181 468 311 | 181 468 311 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | 0 |
| Årets resultat | -766 689 |
| Totalt | -766 689 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 236 000 |
| Balanseras i ny räkning | -1 002 689 |
| | -766 689 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2022-01-01 - 2022-12-31 | 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 2 112 226 | 0 |
| Rörelseintäkter | | 313 726 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 425 952 | 0 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | 3-5 | -1 117 664 | 0 |
| Övriga externa kostnader | 6 | -84 750 | 0 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -987 005 | 0 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 189 419 | 0 |
| RÖRELSERESULTAT | | 236 534 | 0 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 116 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -1 010 539 | 0 |
| Summa finansiella poster | | -1 010 423 | 0 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -773 889 | 0 |
| Skatt | | 7 200 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | | -766 689 | 0 |

Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 8 | 245 562 459 | 52 932 902 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 245 562 459 | 52 932 902 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 9 | 45 000 | 15 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 45 000 | 15 000 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 245 607 459 | 52 947 902 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 126 110 | 0 |
| Övriga fordringar | 10 | 94 993 | -18 746 662 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 207 622 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 428 725 | -18 746 662 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 682 721 | 496 560 |
| Summa kassa och bank | | 1 682 721 | 496 560 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 111 446 | -18 250 102 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 247 718 905 | 34 697 800 |

Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|--------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 182 235 000 | 0 |
| Summa bundet eget kapital | | 182 235 000 | 0 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Årets resultat | | -766 689 | 0 |
| Summa fritt eget kapital | | -766 689 | 0 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 181 468 311 | 0 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12 | 42 531 275 | 0 |
| Övriga långfristiga skulder | | 52 150 | 27 624 600 |
| Summa långfristiga skulder | | 42 583 425 | 27 624 600 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 21 804 005 | 6 800 000 |
| Leverantörsskulder | | 835 638 | 0 |
| Skatteskulder | | 597 600 | 273 200 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 429 926 | 0 |
| Summa kortfristiga skulder | | 23 667 169 | 7 073 200 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 247 718 905 | 34 697 800 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Norra Sjöporten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---------|--------|
| Byggnad | 0,83 % |
| Garage | 0,83 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER | 2022 | 2021 |
|---------------------------|------------------|----------|
| Avräkning mot entreprenör | 313 727 | 0 |
| Bredband | 75 871 | 0 |
| El | 108 418 | 0 |
| Garage | 93 220 | 0 |
| Lokaler | 92 715 | 0 |
| Vatten | 38 019 | 0 |
| Årsavgifter | 1 682 754 | 0 |
| Övernattningsslägenhet | 18 900 | 0 |
| Övriga intäkter | 2 328 | 0 |
| Summa | 2 425 952 | 0 |

| NOT 3, REPARATIONER | 2022 | 2021 |
|---------------------|--------------|----------|
| Reparationer | 6 795 | 0 |
| Summa | 6 795 | 0 |

| NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
|-----------------------------|----------------|----------|
| Fastighetsel | 334 742 | 0 |
| Sophämtning | 36 183 | 0 |
| Uppvärmning | 139 760 | 0 |
| Vatten | 79 198 | 0 |
| Summa | 589 883 | 0 |

| NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|----------------|----------|
| Bredband och kabel-TV | 75 486 | 0 |
| Fastighetsförsäkringar | 32 093 | 0 |
| Fastighetsskatt | 331 600 | 0 |
| Teknisk förvaltning | 81 807 | 0 |
| Summa | 520 986 | 0 |

| NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|---------------|----------|
| Bankkostnader | 2 453 | 0 |
| Ekonomisk förvaltning | 35 000 | 0 |
| Mätningkostnader | 5 845 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader | 41 453 | 0 |
| Summa | 84 750 | 0 |

| NOT 7, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | 2022 | 2021 |
|---|--------------------|--------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 010 539 | 0 |
| Summa | 1 010 539 | 0 |
| | | |
| NOT 8, BYGGNAD OCH MARK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | | |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 52 932 902 | 0 |
| Årets inköp | 193 616 562 | 52 932 902 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 246 549 464 | 52 932 902 |
| | | |
| Ingående ackumulerad avskrivning | 0 | 0 |
| Årets avskrivning | -987 005 | 0 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -987 005 | 0 |
| | | |
| Utgående restvärde enligt plan | 245 562 459 | 52 932 902 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>33 796 852</i> | <i>33 624 600</i> |
| | | |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 48 900 000 | 0 |
| Taxeringsvärde mark | 34 960 000 | 0 |
| Summa | 83 860 000 | 0 |
| | | |
| NOT 9, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| AK Sjöport Park AB | 45 000 | 15 000 |
| Summa | 45 000 | 15 000 |
| | | |
| NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Avräkning Raften | 0 | -19 358 302 |
| Avräkning entreprenör | 79 039 | 611 640 |
| Momsfordran | 15 878 | 0 |
| Övriga fordringar | 76 | 0 |
| Summa | 94 993 | -18 746 662 |

| NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|------------|
| Försäkringspremier | 25 676 | 0 |
| Förvaltning | 15 000 | 0 |
| Garage | 93 220 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 73 726 | 0 |
| Summa | 207 622 | 0 |

| NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkorsändringsdag | Räntesats | Skuld 2022-12-31 | Skuld 2021-12-31 |
|--|---------------------|-----------|---------------------|---------------------|
| SBAB | 2025-07-09 | 3,15 % | 21 445 093 | |
| SBAB | 2023-06-09 | 1,27 % | 21 445 093 | |
| SBAB | 2027-07-09 | 3,43 % | 21 445 094 | |
| Summa | | | 64 335 280 | |

Varav kortfristig del

21 804 005

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

| NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|------------|
| El | 77 708 | 0 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 305 906 | 0 |
| Uppvärmning | 46 169 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 143 | 0 |
| Summa | 429 926 | 0 |

| NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 64 600 000 | 64 600 000 |
| Summa | 64 600 000 | 64 600 000 |

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Malmö, det datum som framgår från våra digitala signaturer.

Elin Johanna Larsen
Ordförande

Ulf Larsson
Styrelseledamot

John Olof Sundström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur.

Access Revision AB
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Årsredovisning 2022 - Brf Norra Sjöporten.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Patrik Hansén

ÄRENDEREFERENS

1570559

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>