



(Avvikelse mellan bild och verklighet kan förekomma.)

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Havsprinsen

769635-0920

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Havsprinsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 Malmö kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Dockporten 7 i Malmö kommun.

På föreningens fastighet har det uppförts två flerbostadshus i 6-7 våningar med totalt 87 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 7 335 m² och en lokal med en total lokalarea om ca. 76 m². Föreningen disponerar över 70 parkeringsplatser varav 59 i garage. Av dessa p-platser är åtta försedda med laddstolpar för elbilar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I föreningens fastighetsförsäkringen ingår även särskilt bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i fem gemensamhetsanläggningar inom kvarteret Dockporten och området Dockan. Gemensamhetsanläggning omfattar västra Dockpromenaden med kommunikationsytor, dagvattenanläggningar och planteringar, bro över småbåtshamn inklusive belysning, gästparkerings- och kommunikationsytor, dagvattenanläggning och planteringar norr och söder om fastigheten samt belysning på Västra Dockpromenaden och på tvärgatorna samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende nyttjanderätt för grund och ytvatten.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m²/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Acoudwood AB	Kontor	Ja	76	2023-10-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för uthyrning av lokaler.

Föreningen har 2021 erhållit 455 684 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2022 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2020 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2020.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2036 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning av installationer och fastighetsjour. Avtalet gällde till den 9 juni 2022. Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel innefattande trappstädning, snöröjning och trädgårdsskötsel med Sekant Fastighetsservice AB. Avtalet gäller till den 30 maj 2023. Avtalet förlängs med ett år i taget.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 48 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@home AB om ekonomisk förvaltning.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 2 128 872 kronor (2 128 872 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer nio.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har åtta (tolv) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att noll (en) lägenheter upplåtits i andrahand.

Planerad verksamhet för kommande år

Styrelsen planerar för att installera gemensam el i fastigheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 140 (142).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2022 haft följande sammansättning:

Peter Nad	Ordförande	Avgick 2022-11-07
Niklas Axelsson	Ledamot	Ordförande fr.o.m. 2022-11-07
Nebojsa Ristic	Ledamot	
Stefan Bjurö Svensson	Ledamot	
Mats Karlsson	Ledamot	
Tommy Hansen	Suppleant	Avgick 2022-12-05
Gunnar Nilsson	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Catarina Rosberg och Sabine Blomqvist som ledamöter och Hanna Vult von Steyern och Jesper Giede Böving som suppleanter.

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

Styrelsen har under året hållit nio (nio) st. protokollförda sammanträden.

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

Revisorer

Ernst & Young AB
Ordinarie Erik Mauritzson Huvudansvarig

Ernst & Young AB
Suppleant

Valberedning

Bo Persson
Caroline Karlson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades senast hos Bolagsverket den 23 juli 2020.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	6 112	6 033	2 974
Resultat efter finansiella poster, tkr	841	771	588
Soliditet %	81,2	80,7	80,4
Årsavgift/m ² boarea	675	675	675
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea, kr	67 432	67 752	68 019
Lån per m ² boarea, kr	12 635	12 925	13 215
Lån per m ² boarea och lokalarea, kr	12 505	12 793	13 080
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,2	1,1	1,2
Fastighetens belåningsgrad (%)	18,7	19,1	19,0

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Årsavgift beräknas exklusive debitering av varmvatten med 34,62/m³.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	222 007 000	179 993 000	222 330	365 650	770 752
Disposition av föregående års resultat:			222 330	548 422	-770 752
Årets resultat					841 103
Belopp vid årets utgång	222 007 000	179 993 000	444 660	914 072	841 103

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	914 072
Årets resultat	841 103
	1 755 175
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	222 330
Balanseras i ny räkning	1 532 845
	1 755 175

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	6 112 235	6 032 832
Övriga rörelseintäkter		136 821	79 153
Summa rörelseintäkter m.m.		6 249 056	6 111 985
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 841 154	-1 824 184
Övriga externa kostnader	4	-215 247	-222 488
Personalkostnader	5	-66 560	-57 771
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 155 044	-2 155 044
Summa rörelsekostnader		-4 278 005	-4 259 487
Rörelseresultat		1 971 051	1 852 498
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		263	302
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 130 211	-1 082 048
Summa finansiella poster		-1 129 948	-1 081 746
Resultat efter finansiella poster		841 103	770 752
Resultat före skatt		841 103	770 752
Årets resultat		841 103	770 752

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	494 610 841	496 765 885
Summa materiella anläggningstillgångar		494 610 841	496 765 885
Summa anläggningstillgångar		494 610 841	496 765 885
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		44 697	5 891
Fordringar hos intresseföretag		0	19 177
Övriga fordringar	7	3 191 749	2 424 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	63 766	80 523
Summa kortfristiga fordringar		3 300 212	2 530 276
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	457 477
Summa kassa och bank		0	457 477
Summa omsättningstillgångar		3 300 212	2 987 753
SUMMA TILLGÅNGAR		497 911 053	499 753 638

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		402 000 000	402 000 000
Fond för yttre underhåll		444 660	222 330
Summa bundet eget kapital		402 444 660	402 222 330
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		914 072	365 650
Årets resultat		841 103	770 752
Summa fritt eget kapital		1 755 175	1 136 402
Summa eget kapital		404 199 835	403 358 732
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	51 248 948	72 927 820
Summa långfristiga skulder		51 248 948	72 927 820
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9, 12	41 428 872	21 878 872
Leverantörsskulder		102 096	129 406
Skatteskulder		154 550	673 500
Övriga skulder	10	45 019	40 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	731 733	744 752
Summa kortfristiga skulder		42 462 270	23 467 086
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		497 911 053	499 753 638

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2020 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark. Detta innebär att anskaffningsvärdena och avskrivningsplanen har justerats.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	4 724 440	4 724 440
Hyra lokaler	145 241	141 610
Tillvalstjänster	229 680	229 680
Varmvatten	75 845	83 862
Hyror garage och parkeringsplatser	838 765	798 680
Övrigt	3 897	12 522
Andrahanduthyrning	0	2 395
Elförbrukning	18 267	22 103
Övernattningsslägenhet	60 400	400
Hyra förråd	15 700	17 140
	6 112 235	6 032 832

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Uppvärmning	481 151	518 017
El	372 923	255 097
Fastighetsskötsel	228 436	243 139
Vatten	188 677	213 026
Entrémattor	27 600	10 425
Avfallshantering	122 073	116 796
Fastighetsförsäkring	61 594	60 372
Digitala tjänster	224 565	227 201
Fastighetsskatt	81 800	72 750
Reparationskostnader	35 949	98 687
Besiktning	16 386	5 632
Bevakningskostnader	0	3 042
	1 841 154	1 824 184

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Gemensamhetsanläggning	14 971	14 170
Revisionsarvoden	26 972	25 033
Ekonomisk förvaltning	106 287	103 830
Bankkostnader	4 045	4 927
Serviceavtal	12 406	12 012
Övrigt	23 138	3 963
Teknisk förvaltning	19 231	46 155
Förbrukningsmaterial	8 197	12 398
	215 247	222 488

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	50 663	43 959
Sociala avgifter	15 897	13 812
	66 560	57 771

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500 000 000	500 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 000 000	500 000 000
Ingående avskrivningar	-3 234 115	-1 079 071
Årets avskrivningar	-2 155 044	-2 155 044
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 389 159	-3 234 115
Utgående redovisat värde	494 610 841	496 765 885
Taxeringsvärden byggnader	185 800 000	141 800 000
Taxeringsvärden mark	57 380 000	63 475 000
	243 180 000	205 275 000
Bokfört värde byggnader	253 214 841	255 369 885
Bokfört värde mark	241 396 000	241 396 000
	494 610 841	496 765 885

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	72 844	600 769
Klientmedelskonto	3 118 905	1 823 916
	3 191 749	2 424 685

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	10 314	10 111
Upplupna hyresintäkter	14 000	31 330
Bredband	36 901	36 900
Avfallshantering	2 551	2 182
	63 766	80 523

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Nästa års amortering	1 928 872	2 028 872
Nästa års omförhandlade lån	39 500 000	19 850 000
Långfristig del av föreningens lån	51 248 948	72 927 820
Summa skuld till kreditinstitut	92 677 820	94 806 692
Kortfristig del av långfristig skuld	41 428 872	21 878 872

Kreditgivare och villkor per 2022-12-31:

SEB, 19 750 000 kr, ränta 1,12%, bundet till 2023-05-28*

SEB, 19 750 000 kr, ränta 3,15%, bundet till 2023-05-28*

SEB, 18 225 940 kr, ränta 1,15%, bundet till 2024-05-28

SEB, 17 225 940 kr, ränta 1,19%, bundet till 2025-05-28

SEB, 17 725 940 kr, ränta 1,01%, bundet till 2026-05-28

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen, och där föreningen inte har en ovillkorlig rätt till förlängd kredit, som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån som med villkorsändring under 2023 om sammanlagt 39 500 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 82 033 460 kr.

Not 10 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Deponerade medel	32 300	32 300
Övriga kortfristiga skulder	1 208	0
Momsskuld	11 511	8 256
	45 019	40 556

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna styrelsearvoden	26 163	23 800
Upplupna sociala avgifter	8 200	7 478
Upplupna elkostnader	45 581	36 445
Upplupna värmekostnader	65 694	71 441
Revisionsarvode	27 000	25 600
Förutbetalda hyresintäkter	530 331	559 940
GA	15 000	14 170
Upplupen ränta	13 490	5 878
Upplupen telekostnad	274	0
	731 733	744 752

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	98 000 000	98 000 000
	98 000 000	98 000 000

Bostadsrättsföreningen Havsprinsen

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Niklas Axelsson
Ordförande

Stefan Bjurö Svensson

Mats Karlsson

Nebojsa Ristic

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

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2023 09:31

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 19.04.2023 14:30

DOCUMENT ID:

BkZA08af3

ENVELOPE ID:

Syl0ALTG2-BkZA08af3

DOCUMENT NAME:

Brf Havsprinsen ÅR 2022.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS AXELSSON br095@hotmail.com	Signed Authenticated	21.04.2023 08:43 21.04.2023 08:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/07/09) IP: 213.66.48.169
2. STEFAN BJURÖ SVENSSON stefanbsvensson@hotmail.com	Signed Authenticated	21.04.2023 15:49 21.04.2023 14:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/06/29) IP: 213.66.33.90
3. NEBOJSA RISTIC nebojsa.ristich@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2023 10:06 25.04.2023 07:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/07/04) IP: 185.76.9.42
4. Mats Michael Roland Karlsson mats.karlsson@ottobygg.se	Signed Authenticated	26.04.2023 09:08 25.04.2023 11:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/01/31) IP: 212.181.4.222
5. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	26.04.2023 09:31 26.04.2023 09:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 145.62.64.33

* 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