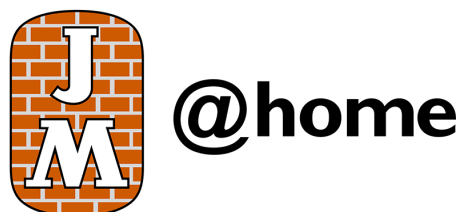


Årsredovisning 2023

Brf Havsprinsen

769635-0920



HkBulce7C-rJIU_e9xQ0

Välkommen till årsredovisningen för Brf Havsprinsen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 kommit 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 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.

Föreningens har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-08-08.

Säte

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen 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.

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/garage utgår från och med värdeår.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el samt lokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar 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 kvm och en lokal med en total lokalarea om ca. 76 kvm. Föreningen disponerar över 70 parkeringsplatser varav 59 i garage. Av dessa p-platser är 8 försedda med laddpunkt för elbilar.

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

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i 5 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>Lokaltyp</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Kontor	76	2026-10-31

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.

Styrelsens sammansättning

Dan Spjuth	Ordförande
Nebojsa Ristic	Styrelseledamot
Kadir Ademovski	Styrelseledamot
Mats Karlsson	Styrelseledamot
Sabina Blomqvist	Styrelseledamot
Eva Marie Mellblom	Suppleant
Gunnar Nilsson	Suppleant
Jörn Johansson	Suppleant
Håkan Skanum	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Valberedning

Bo Persson
Caroline Karlsson

Firmateckning

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

Revisorer

Erik Mauritzson	Auktoriserad revisor	Ernst & Young AB
	Suppleant	Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	JM AB
Ekonomisk förvaltning	JM@home AB
Fastighetsskötsel och lokalvård	Sekant AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2023 har årsavgifterna varit oförändrade.

Förändringar i avtal

Styrelsen tecknade ett nytt avtal med JM AB den 2023-10-01 avseende teknisk förvaltning av installationer.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 140 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 139 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-07-21.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 117 195	6 112 235	6 032 832	-
Resultat efter fin. poster	-318 143	841 103	770 752	-
Soliditet (%)	81	81	81	80
Yttre fond	222 330	222 330	222 330	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	692	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 344	12 635	13 041	13 215
Sparande per kvm totalyta	248	408	293	147
Energikostnad per kvm totalyta	139	142	-	-
Räntekänslighet (%)	17,99	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 80 043 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat. Föreningen har amorterat mycket mer de senaste åren än vad som vad kalkylerad i ekonomisk plan. Styrelsen kommer framöver medverka i att sänka amorteringsgraden för att hålla ett positivt kassaflöde. Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat få avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	222 007 000	-	-	222 007 000
Upplåtelseavgifter	179 993 000	-	-	179 993 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Yttre fond	444 660	-	222 330	666 990
Balanserat resultat	914 072	841 103	-222 330	1 532 845
Årets resultat	841 103	-841 103	-318 143	-318 143
Eget kapital	404 199 835	0	-318 143	403 881 692

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 532 845
Årets resultat	-318 143
Totalt	1 214 702

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	518 457
Balanseras i ny räkning	696 245
	1 214 702

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 117 195	6 112 189
Rörelseintäkter		131 346	136 867
Summa rörelseintäkter		6 248 541	6 249 057
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 996 085	-1 841 154
Övriga externa kostnader	7	-278 657	-215 247
Personalkostnader	8	-107 150	-66 560
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 155 032	-2 155 044
Summa rörelsekostnader		-4 536 924	-4 278 005
RÖRELSERESULTAT		1 711 617	1 971 051
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 200	263
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 030 960	-1 130 211
Summa finansiella poster		-2 029 760	-1 129 948
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-318 143	841 103
ÅRETS RESULTAT		-318 143	841 103

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	492 455 809	494 610 841
Summa materiella anläggningstillgångar		492 455 809	494 610 841
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		492 455 809	494 610 841
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 286	44 697
Övriga fordringar	11	3 005 556	3 191 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	102 722	63 766
Summa kortfristiga fordringar		3 141 564	3 300 213
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 141 564	3 300 213
SUMMA TILLGÅNGAR		495 597 373	497 911 054

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		402 000 000	402 000 000
Fond för yttre underhåll		666 990	444 660
Summa bundet eget kapital		402 666 990	402 444 660
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 532 845	914 072
Årets resultat		-318 143	841 103
Summa fritt eget kapital		1 214 702	1 755 175
SUMMA EGET KAPITAL		403 881 692	404 199 835
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	32 513 384	51 248 948
Summa långfristiga skulder		32 513 384	51 248 948
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		58 035 564	41 428 872
Leverantörsskulder		173 085	102 096
Skatteskulder		163 600	154 550
Övriga kortfristiga skulder	14	49 776	45 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	780 272	731 733
Summa kortfristiga skulder		59 202 297	42 462 270
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		495 597 373	497 911 053

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 711 617	1 971 051
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 155 032	2 155 044
	3 866 649	4 126 095
Erhållen ränta	1 200	263
Erlagd ränta	-2 030 960	-1 130 211
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 836 889	2 996 147
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-38 414	525 054
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	133 335	-554 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 931 811	2 966 384
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 128 872	-2 128 872
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 128 872	-2 128 872
ÅRETS KASSAFLÖDE	-197 061	837 512
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 118 905	2 281 393
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 921 843	3 118 905

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Havsprinsen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el och vatten.

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 120 år

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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 724 508	4 724 440
Hyra förråd	16 000	15 700
Hysesintäkt lokal	159 663	145 241
Hysesintäkt garage och parkeringsplatser	832 033	838 765
Intäkter internet	229 680	229 680
Varmvatten	83 047	75 845
El	20 946	18 267
Övriga intäkter	1 718	3 851
Övernattningsslägenhet	49 600	60 400
Summa	6 117 195	6 112 189

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetskötsel	269 751	228 436
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	13 971	0
Besiktning och service	8 021	16 386
Mattservice	21 013	27 600
Summa	312 757	272 422

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Övriga reparationer och underhåll	35 596	35 949
Löpande rep och underhåll hissar	10 082	0
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	11 428	0
Löpande rep och underhåll markytor	66 592	0
Summa	123 697	35 949

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	254 583	372 922
Uppvärmning	502 160	481 151
Vatten	272 761	188 677
Sophämtning	114 134	122 073
Summa	1 143 638	1 164 823

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	110 310	61 594
Kabel-TV	223 883	224 565
Fastighetsskatt	81 800	81 800
Summa	415 993	367 959

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Serviceavtal	11 084	12 406
Arvode teknisk förvaltning	0	19 231
Gemensamhetsanläggning	16 841	14 971
Samfällighet	41 041	0
Förbrukningsmaterial	28 248	8 197
Övriga förvaltningskostnader	12 961	6 959
Revisionsarvoden	26 194	26 972
Styr.möte/stämma/städdag	30 966	20 223
Ekonomisk förvaltning	111 322	106 287
Summa	278 657	215 247

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	83 212	50 663
Sociala avgifter	23 938	15 897
Summa	107 150	66 560

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 029 652	1 127 110
Övriga räntekostnader	1 308	3 101
Summa	2 030 960	1 130 211

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	500 000 000	500 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	500 000 000	500 000 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 389 159	-3 234 115
Årets avskrivning	-2 155 032	-2 155 044
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 544 191	-5 389 159
Utgående restvärde enligt plan	492 455 809	494 610 841
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>241 396 000</i>	<i>241 396 000</i>
Taxeringsvärde byggnad	185 800 000	185 800 000
Taxeringsvärde mark	57 380 000	57 380 000
Totalt	243 180 000	243 180 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	82 663	72 844
Övriga fordringar	1 050	0
Transaktionskonto ekonomisk förvaltare	2 921 843	3 118 905
Summa	3 005 556	3 191 749

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 110	16 551
Fastighetsskötsel	2 677	0
Städning	2 520	0
Försäkringspremier	20 516	10 314
Kabel-TV	36 899	36 901
Summa	102 722	63 766

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2023-05-28	1,12 %	0	19 750 000
SEB	2023-05-28	3,15 %	0	19 750 000
SEB	2026-05-28	1,01 %	17 216 316	17 725 940
SEB	2024-05-28	1,15 %	17 516 316	18 225 940
SEB	2025-05-28	1,19 %	16 516 316	17 225 940
SEB	2024-05-28	4,64 %	19 650 000	0
SEB	2024-05-28	4,64 %	19 650 000	0
Summa			90 548 948	92 677 820
Varav kortfristig del			58 035 564	41 428 872

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 79 904 588 kr.

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.

NOT 14, ÖVRIGA SKULDER	2023-12-31	2022-12-31
Utläggsskulder	9 089	0
Redovisningskonto moms	8 387	11 511
Avräkningskonto, eko. förvaltning	0	1 208
Mottagna depositioner	32 300	32 300
Summa	49 776	45 019

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 963	60 855
Uppvärmning	70 943	65 694
Vatten	24 430	0
Sociala avgifter	17 870	8 200
Uppl kostn räntor	18 177	13 490
Förutbetalda avgifter/hyror	519 014	530 331
Beräknat styrelsearvode	56 875	26 163
Beräknat revisionsarvode	26 000	27 000
Summa	780 272	731 733

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	98 000 000	98 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har tre lån som förfaller i slutet av maj och som kommer behöva omförhandlas. Styrelsen planerar för att installera gemensam el i fastigheten.

Underskrifter

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Dan Spjuth
Ordförande

Nebojsa Ristic
Styrelseledamot

Kadir Ademovski
Styrelseledamot

Mats Karlsson
Styrelseledamot

Sabina Blomqvist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2024 08:50

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 14.05.2024 09:19

DOCUMENT ID:

rJLU_e9xQ0

ENVELOPE ID:

HkBulce7C-rJLU_e9xQ0

DOCUMENT NAME:

Brf Havsprinsen ÅR 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Mats Michael Roland Karlsson mats.karlsson@ottobygg.se	Signed Authenticated	14.05.2024 10:03 14.05.2024 09:53	eID Low	Swedish BankID IP: 62.109.41.154
SABINA BLOMQVIST sabine.blomqvist@alfalaval.com	Signed Authenticated	14.05.2024 11:17 14.05.2024 11:16	eID Low	Swedish BankID IP: 212.39.32.61
Kadir Ademovski Kadir.Ademovski@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 11:54 14.05.2024 11:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.194
DAN SPJUTH dan.spjuth@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 13:59 14.05.2024 11:19	eID Low	Swedish BankID IP: 185.213.154.158
NEBOJSA RISTIC nebojsa.ristich@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 18:17 16.05.2024 18:16	eID Low	Swedish BankID IP: 62.197.152.102
ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	17.05.2024 08:50 17.05.2024 08:25	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.130.243

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Havsprinsen, org.nr 769635-0920

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havsprinsen för år 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Havsprinsen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlöpande 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.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2024 08:50

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 17.05.2024 08:35

DOCUMENT ID:

Byx_s5dVQR

ENVELOPE ID:


rJGoc_EmC-Byx_s5dVQR

DOCUMENT NAME:

23 Brf Havsprinsen Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	 Signed	17.05.2024 08:50	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.com	Authenticated	17.05.2024 08:47	Low	IP: 85.24.130.243

* 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