

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 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.

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 föreningsstämma 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 2022-12-31	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>