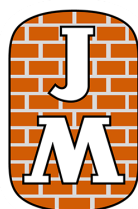


Årsredovisning 2024

Brf Havsprinsen

769635-0920



@home



HyK10NFylg-Sklq1uEFygx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Havsprinsen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. I
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. 6
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 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.

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-08-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-21 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningens skattemässiga status

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

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.

Moms

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 fastighetsförsäkringen 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, dagvattensanläggning 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.

Föreningens ekonomi

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.

Under år 2024 har årsavgifterna varit oförändrade. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 43,28 kr/m³// och el 2,35 kr/kWh inkl moms.

Styrelsens sammansättning

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget 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
-----------------	----------------------	------------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049. Den årliga avsättningen till underhållsfond enligt underhållsplanen uppgår till 518 457 kr.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Fastighetsskötsel och lokalvård	Bostaderiet
Teknisk förvaltning	JM AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 har årsavgifterna varit oförändrade. Styrelsen arbetar aktivt med lånekostnaderna och har beslutat att minska de tidigare höga amorteringarna för att hålla en mer balanserad likviditet.

Förändringar i avtal

I maj 2024 avslutades samarbetet med Sekant och styrelsen tecknade ett nytt avtal med Bostaderiet gällande fastighetsskötsel och lokalvård.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 138 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 132 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 253 983	6 117 195	6 112 235	6 032 832
Resultat efter fin. poster	-899 180	-318 143	841 103	770 752
Soliditet (%)	82	81	81	81
Yttre fond	518 457	220 330	220 330	222 330
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	706	692	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 127	12 344	12 635	13 041
Sparande per kvm totalyta, kr	174	248	408	293
Energikostnad per kvm totalyta, kr	166	139	142	-
Räntekänslighet (%)	17,17	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 el och vatten (totalt 227 225 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), i underhållsplanen baseras avsättningen på de åtgärder som krävs inom en 30 års period vilket är lägre än dagens avskrivningar. Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2023-12-31			2024-12-31
Insatser	222 007 000	-	-	222 007 000
Upplåtelseavgifter	179 993 000	-	-	179 993 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Yttre fond	666 990	-	518 457	1 185 447
Balanserat resultat	1 532 845	-318 143	-518 457	696 245
Årets resultat	-318 143	318 143	-899 180	-899 180
Eget kapital	403 881 692	0	-899 180	402 982 513

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	696 245
Årets resultat	-899 180
Totalt	-202 934
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	518 457
Balanseras i ny räkning	-721 391
	-202 934

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

Resultaträkning

I JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 253 983	6 117 195
Rörelseintäkter		123 121	131 346
Summa rörelseintäkter		6 377 104	6 248 541
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-2 159 318	-1 996 085
Övriga externa kostnader	7	-293 177	-278 657
Personalkostnader	8	-135 366	-107 150
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 188 002	-2 155 032
Summa rörelsekostnader		-4 775 863	-4 536 924
RÖRELSERESULTAT		1 601 240	1 711 617
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-160	1 200
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 500 260	-2 030 960
Summa finansiella poster		-2 500 420	-2 029 760
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-899 180	-318 143
ÅRETS RESULTAT		-899 180	-318 143

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	490 300 777	492 455 809
Maskiner och inventarier	11	300 001	0
Summa materiella anläggningstillgångar		490 600 778	492 455 809
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		490 600 778	492 455 809
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 215	33 286
Övriga fordringar	12	2 925 396	3 005 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	97 244	102 722
Summa kortfristiga fordringar		3 054 855	3 141 564
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 054 855	3 141 564
SUMMA TILLGÅNGAR		493 655 633	495 597 373

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		403 185 447	402 666 990
Summa bundet eget kapital		403 185 447	402 666 990
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		696 245	1 532 845
Årets resultat		-899 180	-318 143
Summa fritt eget kapital		-202 934	1 214 702
SUMMA EGET KAPITAL		402 982 513	403 881 692
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	16 324 474	32 513 384
Summa långfristiga skulder		16 324 474	32 513 384
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		72 627 820	58 035 564
Leverantörsskulder		132 326	173 085
Övriga kortfristiga skulder	15	40 859	49 776
Skatteskulder		163 600	163 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 384 041	780 272
Summa kortfristiga skulder		74 348 646	59 202 297
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		493 655 633	495 597 373

Kassaflödesanalys

I JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 601 240	1 711 617
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 188 002	2 155 032
	3 789 242	3 866 649
Erhållen ränta	-160	1 200
Erlagd ränta	-2 500 260	-2 030 960
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 288 822	1 836 889
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 215	-38 414
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	554 093	133 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 850 130	1 931 811
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-332 971	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-332 971	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 596 654	-2 128 872
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 596 654	-2 128 872
ÅRETS KASSAFLÖDE	-79 495	-197 061
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 921 843	3 118 905
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 842 349	2 921 843

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. Principerna är oförädrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

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
Inventarier	5 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 724 358	4 724 508
Hyra förråd	18 800	16 000
Hysesintäkt lokal	169 248	159 663
Hysesintäkter garage	833 420	832 033
Intäkter internet	229 673	229 680
Varmvatten	80 337	83 047
El	144 523	20 946
Övriga intäkter	127 945	133 064
Övernattnings-/gästlägenhet	48 800	49 600
Summa	6 377 104	6 248 541

I årsavgiften ingår avgift för bostad, tv, bredband och telefoni samt kostnad för el och varmvatten som debiteras efter faktisk förbrukning.

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	246 127	269 751
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	58 839	13 971
Besiktning och service	13 818	8 021
Mattservice	27 400	21 013
Summa	346 184	312 757

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Löpande rep och underhåll av bostäder	9 521	2 075
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	21 880	33 521
Löpande rep och underhåll hissar	11 973	10 082
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	53 078	11 428
Löpande rep och underhåll markytor	0	66 592
Summa	96 452	123 697

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	417 751	254 583
Uppvärmning	502 379	502 160
Vatten	294 515	272 761
Sophämtning	69 510	114 134
Summa	1 284 155	1 143 638

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	126 846	110 310
Kabel-TV	0	223 883
Bredband	223 881	0
Fastighetsskatt	81 800	81 800
Summa	432 527	415 993

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Serviceavtal	40 728	11 084
Gemensamhetsanläggning	0	16 841
Samfällighet	31 715	41 041
Förbrukningsmaterial	450	28 248
Övriga förvaltningskostnader	13 263	12 961
Revisionsarvoden	40 799	26 194
Styr.möte/stämma/städdag	40 387	30 966
Ekonomisk förvaltning	125 835	111 322
Summa	293 177	278 657

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	105 425	83 212
Sociala avgifter	29 941	23 938
Summa	135 366	107 150

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 499 804	2 029 652
Övriga räntekostnader	456	1 308
Summa	2 500 260	2 030 960

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	500 000 000	500 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	500 000 000	500 000 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 544 191	-5 389 159
Årets avskrivning	-2 155 032	-2 155 032
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 699 223	-7 544 191
Utgående restvärde enligt plan	490 300 777	492 455 809
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	241 396 000	241 396 000
Taxeringsvärde byggnad	185 000 000	185 800 000
Taxeringsvärde mark	57 380 000	57 380 000
Totalt	243 180 000	243 180 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	332 971	0
Utgående anskaffningsvärde	332 971	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-32 970	0
Utgående avskrivning	-32 970	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	300 001	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	83 047	82 663
Övriga fordringar	0	1 050
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	2 842 349	2 921 843
Summa	2 925 396	3 005 556

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 077	40 110
Fastighetsskötsel	0	2 677
Städning	0	2 520
Försäkringspremier	21 268	20 516
Kabel-TV	36 899	36 899
Summa	97 244	102 722

NOT 14, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2026-05-28	1,01 %	16 834 098	17 216 316
SEB	2025-05-28	2,94 %	16 984 098	0
SEB	2025-05-28	1,19 %	15 984 098	16 516 316
SEB	2025-05-28	2,94 %	19 575 000	0
SEB	2025-05-28	2,94 %	19 575 000	0
SEB	2024-05-28	1,15 %	0	17 516 316
SEB	2024-05-28	4,64 %	0	19 650 000
SEB	2024-05-28	4,64 %	0	19 650 000
Summa			88 952 294	90 548 948
Varav kortfristig del			72 627 820	58 035 564

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 78 307 934 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 15, ÖVRIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	3 845	9 089
Redovisningskonto moms	4 714	8 387
Mottagna depositioner	32 300	32 300
Summa	40 859	49 776

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	46 963
El	58 330	0
Uppvärmning	64 362	70 943
Vatten	27 401	24 430
Uppl kostn renhållningsavg	2 389	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 004	17 870
Utgiftsräntor	606 735	18 177
Förutbetalda avgifter/hyror	519 520	519 014
Beräknat styrelsearvode	57 300	56 875
Beräknat revisionsarvode	30 000	26 000
Summa	1 384 041	780 272

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	98 000 000	98 000 000

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
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 12:09

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 25.04.2025 18:27

DOCUMENT ID:

Sklq1uEFygx

ENVELOPE ID:

HyK1ONFylg-Sklq1uEFygx

DOCUMENT NAME:

Brf Havsprinsen ÅR 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Kadir Ademovski Kadir.Ademovski@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 20:24 25.04.2025 20:24	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.27.204
DAN SPJUTH dan.spjuth@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2025 18:33 27.04.2025 18:31	eID Low	Swedish BankID IP: 193.138.218.219
SABINA BLOMQVIST sabine.blomqvist@alfalaval.com	Signed Authenticated	27.04.2025 18:58 27.04.2025 18:49	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.42.6
NEBOJSA RISTIC nebojsa.ristich@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2025 21:02 27.04.2025 21:01	eID Low	Swedish BankID IP: 146.70.92.20
Mats Michael Roland Karlsson mats.karlsson@ottobygg.se	Signed Authenticated	28.04.2025 08:23 28.04.2025 08:21	eID Low	Swedish BankID IP: 62.109.41.154
ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	28.04.2025 12:09 28.04.2025 12:08	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.148

* 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Havsprinsen org.nr 769635-0920

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Havsprinsen för år 2024.

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 2024 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.





**Shape the future
with confidence**

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 Bostadsrättsförening Havsprinsen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 trygghetssätt.

Revisorns 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 12:09

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 28.04.2025 09:54

DOCUMENT ID:

ByBLN2hJgl

ENVELOPE ID:

By4UN33Jel-ByBLN2hJgl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Havsprinsen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	 Signed	28.04.2025 12:09	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.com	Authenticated	28.04.2025 12:07	Low	IP: 213.115.249.148

* 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