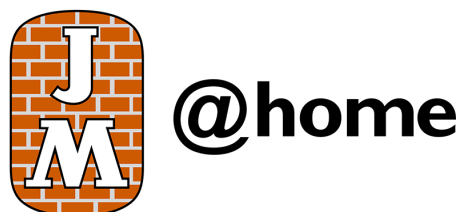


# Årsredovisning 2023

## Brf Regalskeppet

769640-9478



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Regalskeppet

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

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....  | s. 1         |
| Giltighet .....  | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 13</b> |

# 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.

Till medlem får endast antagas fysisk person som fyllt 55 år eller den som fyller 55 år senast ett år efter tillträdesdatum. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämföras de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden. Upplåtelse av bostadslägenhet får dock ske till byggnadsentreprenören vad avser de bostadsrätter som denne skall förvärva enligt entreprenadkontrakt

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022-03-03.

### Säte

Styrelsen har sitt säte i Landskrona kommun.

### Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid en överlåtelse under räkenskapsåret anses säljaren ha avyttrat andel i en oäkta bostadsrättsförening, vilket kommer att anges i kontrolluppgift.

En köpare kan beviljas uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad (s.k. uppskavsavdrag), under förutsättning att övriga krav för avdrag är uppfyllda. Föreningen jämföras nämligen med en äkta bostadsrättsförening då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Om föreningen vid tidpunkten för lägenhetsförsäljningen uppfyllt kraven för att vara en äkta bostadsrättsförening kan säljaren beviljas uppskavsavdrag under förutsättning att övriga krav är uppfyllda för avdrag.

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 är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2024. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage/lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage/lokaler.

## Mervärdesskatt

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

## Fastigheten

Föreningen har förvärvat och erhållit lagfart i fastigheten Regalskeppet 1 i Landskrona kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation.

Föreningen har tecknat avtal med Seniorgården AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus vilket omfattar 1 flerbostadshus med totalt 47 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 738 m<sup>2</sup>, 37 garageplatser varav 18 parkeringsplatser försedda med laddpunkt för elbil samt 1 MC-plats samt 2 handikapplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

## Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

## Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

## Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns BRF-förråd, cykelrum, städtrum/wc, rullstolsförråd, cykel-/rullstolstvätt, vaktmästarförråd, gemensamhetslokal med kapprum, kök, städförråd, wc/dusch och uteplats samt övernattningsrum med wc/dusch som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns det även takterrass och extra lägenhetsförråd för uthyrning.

## Föreningens ekonomi

### *Ekonomisk plan*

Styrelsen har upprättat ny ekonomisk plan för föreningens verksamhet daterad 15 juni 2023, vilken ersätter den tidigare ekonomiska planen. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 26 juni 2023.

### *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.

Årsavgift för lägenhet beräknas enligt ekonomisk plan uppgå i genomsnitt till ca. 848 kr/m<sup>2</sup>. Insatser och upplåtelseavgifter uppgår enligt ekonomisk plan till ca. 47 057 kr/m<sup>2</sup>. Antaget pris för debitering av varmvatten är 63,45 kr/m<sup>3</sup> och el 2,50 kr/kWh inkl moms.

### *Fastighetslån*

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 180 000 000 kr per den 31 december 2023, varav utnyttjad del är 160 208 856 kr, och har att teckna avtal med Handelsbanken avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet. Föreningens fastighetslån är den 12 mars 2024 placerade till följande villkor:

| <u>Bank</u>   | <u>Lånebelopp</u> | <u>Ränta</u> | <u>Bundet tom.</u> |
|---------------|-------------------|--------------|--------------------|
| Handelsbanken | 14 225 000        | 4,3 %        | 2025-03-01         |
| Handelsbanken | 14 225 000        | 3,85 %       | 2026-03-01         |
| Handelsbanken | 14 225 000        | 3,67 %       | 2027-03-01         |
| Handelsbanken | 14 225 000        | 3,61 %       | 2028-03-01         |

#### Räntegaranti

JM AB lämnar en begränsad räntegaranti om 1%-enhet som innebär att JM AB ersätter de räntekostnader som överstiger de stipulerade räntorna för dessa fyra lån (1 år=3,90%, 2 år=3,60%, 3 år=3,40% och 4 år=3,30%) under respektive låns första bindningstid. Räntegarantin är begränsad till max 1,0%-enhet per lån. Räntekostnader till den del de understiger stipulerad ränta eller till den del de överstiger stipulerad ränta +1,0%-enhet ersätts inte. Räntegarantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens långa lån. Räntegarantin för samtliga fyra lån regleras av JM AB, till föreningen i förskott, senast tre månader efter avräkningsdagen. Den begränsade räntegarantin är villkorad av att föreningen placerar de långa lånen i enlighet med lånefördelningen, med belopp och bindningstid, enligt den ekonomiska planen.

#### Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens löpande kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören sker efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt totalentreprenadkontraktet. Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning beräknas ske per den 30 juni 2024.

Slutbesiktning av föreningens fastighet har skett 28 februari 2024.

#### Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

|                     |                    |                    |                    |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Anskaffningskostnad | 232 800 000        | Insatser           | 75 304 000         |
|                     |                    | Upplåtelseavgifter | 100 596 000        |
|                     |                    | Lån                | 56 900 000         |
|                     | <b>232 800 000</b> |                    | <b>232 800 000</b> |

#### Styrelsens sammansättning

|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| Alf Larsen        | Ordförande, Styrelseledamot 1) |
| Gösta Sjöholm     | Styrelseledamot                |
| Kjell Glimred     | Styrelseledamot 1)             |
| Mari Sivernäs     | Styrelseledamot                |
| Håkan Jonsson     | Styrelseledamot 1)             |
| Gunilla Persson   | Styrelsesuppleant 1)           |
| Catharina Larsson | Styrelsesuppleant              |
| Inge Persson      | Styrelsesuppleant              |
| Marie Hed         | Styrelsesuppleant              |

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

#### Valberedning

Laila Persson, även till sammankallande.

## 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 6 protokollförda sammanträden.

## Avtal med leverantörer

|                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | JM@Home AB                        |
| Fastighetsskötsel     | Städexperten Fastighetsservice AB |
| Fastighetsjour        | Örestads Industriebvakning AB     |

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2054.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

## Medlemsinformation

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under december 2023. Vid årets slut var 33 bostadsrätter upplåtna.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 4 st. Tillkommande medlemmar under året var 44 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-01-18.

## Flerårsöversikt

| <b>NYCKELTAL</b>  | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---|-------------|-------------|
| Nettoomsättning   | -           | -           |
| Resultat efter fin. poster                              | -           | -           |
| Soliditet (%)   | 9           | 3           |
| Yttre fond  | -           | -           |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt              | -           | -           |
| Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna | -           | -           |
| Skuldsättning per kvm                                   | -           | -           |
| Sparande per kvm  | -           | -           |
| Räntekänslighet   | -           | -           |
| Energikostnad per kvm                                   | -           | -           |

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

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

Föreningens fastighet är under uppförande och har inget resultat, vilket gör att vissa nyckeltal inte kunnat beräknas.

## Förändringar i eget kapital

|                       | <b>DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT</b> |          | <b>DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER</b> |                   |
|-----------------------|---|----------|-------------------------------------|-------------------|
|                       | <b>2022-12-31</b>                             |          |                                     | <b>2023-12-31</b> |
| Insatser              | 2 100 000                                     | -        | 13 850 000                          | 15 950 000        |
| Fond, yttre underhåll | 0   | -        | -                                   | 0                 |
| Balanserat resultat   | 0   | 0        | -                                   | 0                 |
| Årets resultat        | 0   | 0        | -                                   | 0                 |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>2 100 000</b>                              | <b>0</b> | <b>13 850 000</b>                   | <b>15 950 000</b> |

## Resultatdisposition

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

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



# Resultaträkning

| <b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>           | <b>NOT</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|--|------------|-------------|-------------|
| <b>RÖELSERESULTAT</b>                    |            | <b>0</b>    | <b>0</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b> |            | <b>0</b>    | <b>0</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                    |            | <b>0</b>    | <b>0</b>    |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                             | <b>NOT</b> | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b> |
|---|------------|--------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |            |                    |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |            |                    |                   |
| Pågående nyanläggning                         | 2          | 160 400 000        | 75 900 000        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>160 400 000</b> | <b>75 900 000</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |            |                    |                   |
|   |            | <b>160 400 000</b> | <b>75 900 000</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |            |                    |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |            |                    |                   |
| Övriga fordringar                             | 3          | 2 412 541          | 775 037           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>2 412 541</b>   | <b>775 037</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |            |                    |                   |
| Kassa och bank                                |            | 13 528 268         | 1 680 000         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>13 528 268</b>  | <b>1 680 000</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |            |                    |                   |
|   |            | <b>15 940 809</b>  | <b>2 455 037</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            |                    |                   |
|   |            | <b>176 340 809</b> | <b>78 355 037</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              | <b>NOT</b> | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|--------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |            |                    |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |            |                    |                   |
| Medlemsinsatser                              | 4          | 15 950 000         | 2 100 000         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>15 950 000</b>  | <b>2 100 000</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |            | <b>15 950 000</b>  | <b>2 100 000</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                   |
| Byggnadskreditiv                             | 5          | 0                  | 76 237 160        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>0</b>           | <b>76 237 160</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                   |
| Byggnadskreditiv                             | 5          | 160 208 856        | 0                 |
| Skatteskulder                                |            | 132 000            | 0                 |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 6          | 23 970             | 17 877            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7          | 25 983             | 0                 |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>160 390 809</b> | <b>17 877</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>176 340 809</b> | <b>78 355 037</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER   | 2023               | 2022               |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                    |                    |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                    |                    |
|   | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                    |                    |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -1 587 204         | -775 037           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 164 076            | 17 877             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-1 423 128</b>  | <b>-757 160</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                    |                    |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -84 500 000        | -75 900 000        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-84 500 000</b> | <b>-75 900 000</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                    |                    |
| Bundet eget kapital   | 13 850 000         | 2 100 000          |
| Upptagna lån  | 86 708 856         | 76 237 160         |
| Amortering av lån   | -2 737 160         | 0                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>97 821 696</b>  | <b>78 337 160</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>11 898 568</b>  | <b>1 680 000</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>1 680 000</b>   | <b>0</b>           |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>13 578 568</b>  | <b>1 680 000</b>   |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Regalskeppet 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.

#### Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 0 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggtreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske i samband med att föreningens byggnad färdigställs.

### NOT 2, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

|                                   | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b> |
|-----------------------------------|--------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde        | 75 900 000         | 0                 |
| Nedlagda kostnader                | 84 500 000         | 75 900 000        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b> | <b>160 400 000</b> | <b>75 900 000</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA FORDRINGAR

|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Fordran Entreprenör                        | 2 229 071         | 757 160           |
| Skattekonto                                | 133 170           | 17 877            |
| Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare | 50 300            | 0                 |
| <b>Summa</b>                               | <b>2 412 541</b>  | <b>775 037</b>    |

### NOT 4, MEDLEMSINSATSER

Insatsen till föreningen betalas i flera delar, första delen även före medlemskap. Inbetalningen hanteras och bokförs som bundet eget kapital.

## NOT 5, BYGGNADSKREDITIV

|                  | 2023-12-31         | 2022-12-31        |
|------------------|--------------------|-------------------|
| Byggnadskreditiv | 160 208 856        | 76 237 160        |
| <b>Summa</b>     | <b>160 208 856</b> | <b>76 237 160</b> |

Beviljat kreditiv uppgår till 180 000 000.

Byggnadskreditivet redovisas som kortfristig skuld 2023 i balansräkningen då avräkning mot entreprenören sker under 2024.

## NOT 6, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

|                         | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Personalens källskatt   | 14 573        | 10 752        |
| Lagstadg soc avg lönesk | 9 397         | 7 125         |
| <b>Summa</b>            | <b>23 970</b> | <b>17 877</b> |

## NOT 7, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                             | 2023-12-31    | 2022-12-31 |
|-----------------------------|---------------|------------|
| Förutbetalda avgifter/hyror | 25 983        | 0          |
| <b>Summa</b>                | <b>25 983</b> | <b>0</b>   |

## NOT 8, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 57 150 000 | 57 150 000 |

## NOT 9, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I syfte att placera föreningens långfristiga lån och då även lösa föreningens byggnadskreditiv har JM erbjudit föreningen ett räntefritt lån, en s.k. revers. Reversen ingicks 240228 och i takt med att tillträden äger rum och föreningen därigenom erhåller slutliga insatser och upplåtelseavgifter kommer föreningen avbetala reversen. Reversen förfaller i sin helhet så snart samtliga medlemmar har tillträtt sina lägenheter.

## Underskrifter

Landskrona den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Alf Larsen  
Ordförande, Styrelseledamot

---

Gösta Sjöholm  
Styrelseledamot

---

Kjell Glimred  
Styrelseledamot

---

Mari Sivernäs  
Styrelseledamot

---

Håkan Jonsson  
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:

23.05.2024 13:24

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 21.05.2024 19:45

DOCUMENT ID:

HkQ2TIqXR

ENVELOPE ID:

SJW2a8cQR-HkQ2TIqXR

DOCUMENT NAME:

Brf Regalskeppet ÅR 2023.pdf

15 pages

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| Stig Håkan Jonsson<br>hakan.jonsson1962@icloud.com | Signed<br>Authenticated | 22.05.2024 09:38<br>22.05.2024 09:37 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 185.216.153.19  |
| Gösta David Gunnar Sjöholm<br>gosta_s@telia.com    | Signed<br>Authenticated | 22.05.2024 10:48<br>22.05.2024 10:39 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.230.33.148   |
| Kjell Glimred<br>kjell.glimred@gmail.com           | Signed<br>Authenticated | 22.05.2024 12:16<br>22.05.2024 12:13 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.233.244.107  |
| Alf Kristian Larsen<br>alf@al-consult.se           | Signed<br>Authenticated | 23.05.2024 09:16<br>23.05.2024 09:16 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.136.181  |
| MARI SIVERNÄS<br>smultronblomman20@outlook.com     | Signed<br>Authenticated | 23.05.2024 09:40<br>23.05.2024 09:39 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.193.3.193    |
| ERIK MAURITZSON<br>erik.mauritzson@se.ey.com       | Signed<br>Authenticated | 23.05.2024 13:24<br>23.05.2024 13:22 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.115.249.157 |

\* 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 Bostadsrättsföreningen Regalskeppet, org.nr 769640-9478

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Regalskeppet för räkenskapsåret 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.



Building a better  
working world

## 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 Bostadsrättsföreningen Regalskeppet för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vilket framgår av årsredovisningen finns inget resultat att disponera. Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 betryggande sätt.

### 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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:

23.05.2024 13:24

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 23.05.2024 11:37

DOCUMENT ID:

r10wAF2XA

ENVELOPE ID:

S16PRKhmc-r10wAF2XA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Brf Regalskeppet.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                       | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. ERIK MAURITZSON<br>erik.mauritzson@se.ey.com | Signed<br>Authenticated | 23.05.2024 13:24<br>23.05.2024 13:08 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.115.249.157 |

\* 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