

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Ciceron

769639-4811

Räkenskapsåret

2022



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ciceron får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2021-01-13.

Föreningens aktuella stadgar registrerades 2021-07-08.

Föreningens kostnadskalkyl godkändes av intygsgivarna 2021-08-31.

Föreningsstämmor och stämmobeslut

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30.

Styrelsens sammansättning

| | |
|---------------|-----------------|
| Olle Kruus | Ordförande |
| Åke Ahlinder | Styrelseledamot |
| Anna Salqvist | Styrelseledamot |

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 stycken protokollförda möten.

Revisorer

| | |
|-------------------|--|
| Ordinarie revisor | Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB |
| Revisorssuppleant | Jörgen Götehed, Borevision i Sverige AB |

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen har 2021-12-08 förvärvat samtliga aktier i Ridhuset Masthugget fastighets AB. Bolaget var vid förvärvet innehavare av fastigheten Göteborg Masthugget 43:9. Efter köpet av aktierna genomfördes en verksamhetsöverlåtelse varvid Bolaget överlät hela sin verksamhet till Brf Ciceron. Bostadsrättsföreningen är därefter direkt ägare till fastigheten.

Bolaget kommer att säljas ut för likvidation.

I samband med verksamhetsöverlåtelsen skrevs anskaffningsvärdet för aktierna ned till noll kronor och värdet på fastighetsinnehavet skrevs upp med samma belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld.

Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag som bostadsrättsföreningen överläter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Finansiering

Föreningen har tecknat avtal med DNB Sweden AB avseende byggkreditiv för byggnationen av föreningens bostadsfastighet.

Försäkring

Föreningens fastighet omfattas av Nordr Sverige AB:s företagsförsäkring före och under byggtiden.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Nordr Sverige AB före och under byggtiden.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har tecknat entreprenadavtal om uppförande av bostadshus inrymmande 129 lägenheter och två lokaler med Veianorg AB. Byggnation av bostadshus på fastigheten har pågått under året och färdigställande beräknas ske under kvartal 1, 2024.

Föreningen har under året tecknat bindande förhandsavtal med kommande medlemmar avseende 20 bostadsrättslägenheter, så per 2022-03-31 finns 101 tecknade avtal.

Hyresavtal har tecknats med DN Design & Fashion AB (Dressroom Linné) avseende lokalen om 100 kvm.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid verksamhetsårets utgång 3 stycken medlemmar.

Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2022 | 2021 |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 0 | 0 |
| Balansomslutning | 559 255 | 336 544 |
| Soliditet (%) | 0,0 | 0,0 |

Förändringar i eget kapital

| | Inbetalda insatser | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Belopp vid årets utgång | 0 | 0 | 0 | 0 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen har inga stående medel till sitt förfogande.

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

Resultaträkning

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 0 | 0 |
| | | 0 | 0 |
| | | 0 | 0 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Rörelseresultat | | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | | 0 | 0 |
| Resultat före skatt | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 0 | 0 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 2 | 290 325 157 | 290 325 157 |
| Pågående nyanläggningar | 3 | 247 352 500 | 38 798 500 |
| | | 537 677 657 | 329 123 657 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 4, 5 | 41 150 | 41 150 |
| | | 41 150 | 41 150 |
| Summa anläggningstillgångar | | 537 718 807 | 329 164 807 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 105 000 |
| Aktuella skattefordringar | | 352 320 | 0 |
| Fordran på Veianorg Holding AB | | 18 027 457 | 1 711 956 |
| | | 18 379 777 | 1 816 956 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 3 156 561 | 5 562 528 |
| Summa omsättningstillgångar | | 21 536 338 | 7 379 484 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 559 255 145 | 336 544 291 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Byggnadskreditiv | 6 | 363 048 652 | 144 020 172 |
| Summa långfristiga skulder | | 363 048 652 | 144 020 172 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder | 7 | 196 206 493 | 192 524 119 |
| Summa kortfristiga skulder | | 196 206 493 | 192 524 119 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 559 255 145 | 336 544 291 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 290 325 157 | 0 |
| Nyanskaffningar | 0 | 290 325 157 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 290 325 157 | 290 325 157 |
| Utgående redovisat värde | 290 325 157 | 290 325 157 |
| Taxeringsvärden byggnader | 0 | 0 |
| Taxeringsvärden mark | 111 008 000 | 0 |
| | 111 008 000 | 0 |
| Bokfört värde mark | 290 325 157 | 290 325 157 |
| | 290 325 157 | 290 325 157 |

Not 3 Pågående nyanläggningar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 38 798 500 | 0 |
| Investeringar | 208 554 000 | 38 798 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 247 352 500 | 38 798 500 |
| Utgående redovisat värde | 247 352 500 | 38 798 500 |

Not 4 Andelar i koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förvärv | 41 150 | 41 150 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 41 150 | 41 150 |
| Utgående redovisat värde | 41 150 | 41 150 |

Not 5 Specifikation andelar i koncernföretag

| Namn | Antal andelar | Bokfört värde | | |
|-------------------------------------|---------------|---------------|--------------|----------|
| Ridhuset i Masthugget Fastighets AB | 100 | 41 150 | | |
| | | 41 150 | | |
| | Org.nr | Säte | Eget kapital | Resultat |
| Ridhuset i Masthugget Fastighets AB | 559177-3477 | Göteborg | 41 150 | 0 |

Not 6 Byggnadskreditiv

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnadskreditiv hos DNB | 363 048 652 | 144 020 172 |
| | 363 048 652 | 144 020 172 |

Not 7 Övriga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Övriga kortfristiga skulder | 186 906 493 | 185 399 119 |
| Förskott från kunder | 9 300 000 | 7 125 000 |
| | 196 206 493 | 192 524 119 |

Not Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter | 96 492 000 | 96 492 000 |
| Eventalförpliktelser | 0 | 0 |
| | 96 492 000 | 96 492 000 |

Underskrifter

Göteborg, den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Olle Kruus
Ordförande

Åke Ahlinder

Anna Salqvist

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

BoRevision i Sverige Aktiefbolag

Niclas Wärenfeldt
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ciceron, org.nr. 769639-4811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ciceron för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ciceron för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557487291066

Dokument

Bostadsrättsföreningen Ciceron Årsredovisning FY2022
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2023-02-16 15:54:17 CET (+0100) av Ninni
Preeprakhon (NP)
Färdigställt 2023-02-22 14:30:12 CET (+0100)

Initierare

Ninni Preeprakhon (NP)
Nordre Sverige AB
Org. nr 556550-7307
ninni.preeprakhon@nordre.com
+46707173145

Signerande parter

Olle Kruus (OK)
okruus@gmail.com
+46703103108



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Raivo Olle Kruus"
Signerade 2023-02-17 17:39:27 CET (+0100)

Åke Ahlinder (ÅÅ)
aake.ahlinder@gmail.com
+46705425616



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARL ÅKE AHLINDER"
Signerade 2023-02-16 17:29:15 CET (+0100)

Anna Salqvist (AS)
anna.salqvist@nordre.com
+46705239170



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA SALQVIST"
Signerade 2023-02-22 13:33:27 CET (+0100)

Niclas Wärenfeldt (NW)
niclas.warenfeldt@borevision.se
+46709117121



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Niclas Wärenfeldt"
Signerade 2023-02-22 14:30:12 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557487291066

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

