



(Avvikelse mellan bild och verklighet kan förekomma)

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Södra Ribersborg

769639-2765

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Södra Ribersborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022, vilket är föreningens andra räkenskapsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

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.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 9 november 2021 förvärvat fastigheten Vildanden 10 i Malmö kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 10 november 2021.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av två flerbostadshus i sex till åtta våningar med totalt 71 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4775 m². Föreningen kommer att disponera över 56 parkeringsplatser varav alla i parkeringshus. Av föreningens p-platser kommer sex platser vara försedda med laddstolpar för elbilar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Beräknad energiförbrukning

Beräknad energiprestanda (prim renergital) vid normalt brukande och ett normalår är enligt Energideklaration beräknad till 83 kWh/m² och år.

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. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören 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.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum samt extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att delta i tre gemensamhetsanläggningar enligt nedan.

GA:1 Bärande stomme och grundläggning.

GA:2 Kommunikationsytor med system för dagvattenavrinning, cykelparkeringar, grönytor, planteringar och stödmur.

GA:3 Tätskiktet på bjälklag på plan 11 mot plan 12.

Väsentliga servitut

Fastigheten belastas av servitut avseende nätstation. Fastigheten har förmån av servitut avseende elcentral, elkablar, fiberledningar, avvattningsledningar, vatten- och avloppsledningar, fjärrvärmeledning. Fastigheten belastas av servitut avseende kommunikation- och tillträdesvägar, kylanläggning, fettavskiljare, fläktrum, ventilationsschakt, imkanal, ventilationsbrunnar, ventilationsrör, kraftledningar och nätstation.

Föreningens skattemässiga status

Vid en överlåtelse räknas föreningens skattemässiga status vid årets ingång när kontrolluppgift upprättas.

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.

En köpare kan beviljas uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad (s.k. uppskovsavdrag), under förutsättning att övriga krav för avdrag är uppfyllda. Föreningen jämställs 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.

Vid en överlåtelse under räkenskapsåret anses säljaren ha avyttrat andel i en oäkta bostadsrättsförening.

Om föreningen vid tidpunkten för lägenhetsförsäljningen uppfyllt kraven för att vara en äkta bostadsrättsförening kan säljaren beviljas uppskovsavdrag 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

Byggnaderna är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2023. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende 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 lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning av installationer. Avtalet gäller till den 18 februari 2026. Föreningen har tecknat avtal om fastighetsjour med Örestads Industriebvakning AB.

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel innefattande trappstädning, snöröjning och trädgårdsskötsel med Städexperten Fastighetsservice AB.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 48 000 kronor per år.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 28 december 2021. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 29 december 2021.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play, men exklusive varmvatten som debiteras efter faktisk förbrukning, bli 681 kr/m². Kostnaden för varmvattenförbrukning beräknas uppgå till i genomsnitt ca. 23 kr/ m². Föreningen kommer att bli redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten. Insatser och upplåtelseavgifter uppgår enligt ekonomisk plan till ca. 47 686 kr/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 215 000 000 kr per den 31 december 2022, varav utnyttjad del är 131 656 710 (110 068 750) kr, och har tecknat avtal med Handelsbanken avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet. Föreningens fastighetslån placerades den 20 februari 2023 till följande villkor:

<u>Bank</u>	<u>Lånebelopp</u>	<u>Ränta enl. Eko. plan</u>	<u>Avtalad ränta</u>	<u>Bundet tom.</u>
Handelsbanken	15 000 000	2,50 %	4,37 %	2024-03-01
Handelsbanken	15 000 000		4,31 %	2025-03-01
Handelsbanken	15 000 000	2,80 %	4,17 %	2026-03-01
Handelsbanken	15 000 000		4,14 %	2027-03-01
Handelsbanken	15 000 000	3,10 %	4,10 %	2028-03-01

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 31 mars 2023.

Slutbesiktning av föreningens fastighet har skett den 25 januari 2023.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	302 700 000	Insatser	132 713 000
		Upplåtelseavgifter	94 987 000
		Lån	75 000 000
	<hr/>		<hr/>
	302 700 000		302 700 000

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades 1 november 2022.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har nio bostadsrätter överlåtit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	137
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	14
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	127

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2022 haft följande sammansättning:

Elisabeth Dahlgren	Ledamot	1)	Ordförande
Kim Hansson	Ledamot	1)	
Johan Halla	Ledamot	1)	
Felix Pettersson	Ledamot		
Ann-Helen Glane	Ledamot		
Alf Larsen	Suppleant	1)	
Lennart Andersson	Suppleant		
Peter Molin	Suppleant		
Akbar Malekpour	Suppleant		

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit sju (sex) st protokollförda sammanträden.

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

Revisorer

Ernst & Young

Ordinarie Erik Mauritzson Huvudansvarig

Ernst & Young

Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 november 2020.

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>
	Inbet förskott och insatser
Belopp vid årets ingång	7 000 080
Ökning av insatskapital	90 754 920
Belopp vid årets utgång	97 755 000

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.

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

Resultaträkning

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2020-11-18
-2021-12-31
(14 mån)

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

0

0

Rörelseresultat

0

0

Resultat efter finansiella poster

0

0

Resultat före skatt

0

0

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggning	2, 8	227 875 000	160 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		227 875 000	160 000 000
Summa anläggningstillgångar		227 875 000	160 000 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26 688	0
Övriga fordringar	3	1 807 276	141 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	17 750	0
Summa kortfristiga fordringar		1 851 714	141 992
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		136 739	6 934 054
Summa kassa och bank		136 739	6 934 054
Summa omsättningstillgångar		1 988 453	7 076 046
SUMMA TILLGÅNGAR		229 863 453	167 076 046
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		97 755 000	7 000 080
Summa bundet eget kapital		97 755 000	7 000 080
Summa eget kapital		97 755 000	7 000 080
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 8	131 656 710	110 068 750
Skatteskulder		290 000	0
Övriga skulder	6	19 287	50 007 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	142 456	0
Summa kortfristiga skulder		132 108 453	160 075 966
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		229 863 453	167 076 046

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 227 865 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden 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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	160 000 000	0
Inköp	67 875 000	160 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	227 875 000	160 000 000
Utgående redovisat värde	227 875 000	160 000 000

Not 3 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran Entreprenör	1 154 104	134 775
Skattekonto	308 617	7 217
Klientmedelskonto ekonomisk förvaltare	344 555	0
	1 807 276	141 992

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Trygg Hansa	17 750	0
	17 750	0

Not 5 Byggnadskreditiv

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnadskreditiv, utnyttjad del	131 656 710	110 068 750
	131 656 710	110 068 750

Beviljad kredit uppgår till 215 000 000.

Byggnadskreditivet redovisas som kortfristig skuld 2022 i balansräkningen då avräkningen mot Entreprenören sker under 2023.

Not 6 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatt och sociala avgifter	18 321	7 216
Revers Entreprenör	0	50 000 000
Övriga skulder	966	0
	19 287	50 007 216

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbet hyror och avgifter	142 456	0
	142 456	0

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	75 000 000	75 000 000
	75 000 000	75 000 000

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Brf Södra Ribersborg

Elisabeth Dahlgren
Ordförande

Johan Halla

Kim Hansson

Felix Pettersson

Ann-Helen Glane

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

Ernst & Young

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2023 10:42

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 13.04.2023 09:57

DOCUMENT ID:

ry9CS4Bz2

ENVELOPE ID:

S1KABEHGH-ry9CS4Bz2

DOCUMENT NAME:

Brf Södra Ribersborg årsredovisning 2022.pdf
11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELISABETH MOBERG DAHLGREN ed@elisabethdahlgren.se	Signed Authenticated	13.04.2023 10:29 13.04.2023 10:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/11/20) IP: 79.102.110.232
2. Johan Halla johan@jhfast.se	Signed Authenticated	13.04.2023 16:19 13.04.2023 14:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/06/12) IP: 217.210.162.21
3. Eva Kim Anneli Hansson Kim.Hansson@staffanstorp.se	Signed Authenticated	13.04.2023 18:05 13.04.2023 18:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/14) IP: 81.233.50.153
4. FELIX PETTERSSON felix.pettersson94@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2023 16:52 14.04.2023 16:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/07/26) IP: 78.70.83.73
5. Kristina Ann-Helen Glane ann-helen@glane.net	Signed Authenticated	14.04.2023 23:26 14.04.2023 21:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/05/09) IP: 85.227.142.103
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	17.04.2023 10:42 17.04.2023 10:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 145.62.64.33

* 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