



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Sofia Södra
769638-2568
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sofia Södra får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2021 t.o.m. 31 december 2021, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

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 Stockholms kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 15 september 2021 förvärvat fastigheten Kiwin 1 i Stockholms kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 24 november 2020.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av ett flerbostadshus i fem-sex våningar med totalt 172 bostadsrättslägenheter, total boarea 12 760 m² och fyra lokaler med en total lokalarea om ca. 212 m². Föreningen kommer att disponera över 50 parkeringsplatser i garage samt tre platser avsedda för föreningens poolbilar, fem hcp-platser med motorvärmarruttag samt tolv i del av dubbelparkering. Av föreningens garageplatser kommer nio platser vara försedda med laddstolpar för elbilar.

Svanenmärkt hus

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende. Från och med 2018 började entreprenören arbetet 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

Föreningen är kvalitetsmärkt med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen och som måste uppfyllas så som ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. 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.

Fastigheten kommer under entreprenadtiden att vara försäkrad genom entreprenörens försorg.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten kommer det att finnas styrelseförråd, utrymme för källsortering av sopor, cykelrum, barnvagnsrum, städtrum och fastighets- och rullstolsförråd. Det finns även en terrass i trapphus 5.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet ska delta i gemensamhetsanläggningen Mjärden GA:1 som avser sopsug. Mjärden GA:1 förvaltas av Sopsug i Hammarby samfällighetsförening.

Väsentliga servitut

Servitut avseende gång- och cykelväg samt linspänd belysning belastar fastigheten.

Föreningens lokaler

Föreningen kommer att ha fyra lokaler för uthyrning i gatuplan med adress Tegelviksgatan 16 och 20 samt Nackagatan 7 och 17. En lokal är planerad för café/sushi och tre lokaler är planerade för kontor. Inga lokalhyreskontrakt har ännu tecknats.

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid</u>
Vakant	Café/sushi	Ja		
Vakant	Kontor	Ja		
Vakant	Kontor	Ja		
Vakant	Kontor	Ja		

Föreningen planerar att bli redovisningsskyldig för mervärdesskatt avseende parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och kommer att bli redovisningsskyldig för mervärdesskatt avseende uthyrning av lokaler.

Entreprenören garanterar hyresintäkten två år från godkänd entreprenad i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen var vid ingången och utgången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äktat bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

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 varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden är under uppförande och kommer troligen att åsattas värdeår 2021. 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.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea och lokalarea 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 och teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk- och teknisk förvaltning. I den tekniska förvaltningsdelen ingår fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 108 000 kr per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 28 september 2021. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 19 november 2020. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 28 september 2021.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten, som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca. 684 kr/m² respektive 24 kr/m³. 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. 88 949 kr/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 750 000 000 kronor per 31 december 2021, varav utnyttjad del är 753 272 308 kronor och avser att teckna avtal med Handelsbanken avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	1 344 870 000	Insatser	671 954 000
Likviditetsreserv	10 000	Upplåtelseavgifter	467 926 000
		Lån	205 000 000
	<hr/>		<hr/>
	1 344 880 000		1 344 880 000

Avräkning mot Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens löpande kostnader och uppbar 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.

Inflyttningen i föreningens fastighet beräknas påbörjas under januari 2023. Vid årets slut var 168 (43) bostadsrätter tecknade med förhandsavtal för vilka förskott har inbetalats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är fyra.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 15 april 2021 haft följande sammansättning:

Åsa Lennmor	Ledamot		Ordförande
Hans-Olov Möller	Ledamot	1)	
Göran Olsson	Ledamot	1)	
Jeanette Walldén	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit fyra (två) st protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

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

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Per Andersson

Valberedning

Ingen valberedning har utsetts.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 november 2020.

Förändring av eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>
	Förskott och inbetalda insatser
Belopp vid årets ingång	5 120 000
Inbetalda förskott	7 500 000
Belopp vid årets utgång	12 620 000

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

2021-01-01
-2021-12-31

2019-12-30
-2020-12-31
(13 mån)

Rörelsens intäkter

Rörelsens kostnader

Rörelseresultat

0

0

Årets resultat

0

0

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2, 5	750 000 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		750 000 000	0
Summa anläggningstillgångar		750 000 000	0
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	3	3 292 900	1 647 705
Summa kortfristiga fordringar		3 292 900	1 647 705
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		12 619 408	3 472 295
Summa kassa och bank		12 619 408	3 472 295
Summa omsättningstillgångar		15 912 308	5 120 000
SUMMA TILLGÅNGAR		765 912 308	5 120 000

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 640 000	5 120 000
Summa bundet eget kapital		12 640 000	5 120 000
Summa eget kapital		12 640 000	5 120 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	4, 5	753 272 308	0
Summa långfristiga skulder		753 272 308	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		765 912 308	5 120 000

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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.

Noter till balansräkningen

Not 2 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Inköp	750 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	750 000 000	0
Utgående redovisat värde	750 000 000	0

Not 3 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fordran Entreprenören	3 292 900	1 647 705
	3 292 900	1 647 705

Not 4 Byggnadskreditiv

	2021-12-31	2020-12-31
Avser utnyttjad del	753 272 308	0
	753 272 308	0

Beviljad kredit uppgår till 750 000 000:-

Not 5 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckning	205 000 000	0
	205 000 000	0

Stockholm 2022 det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Bostadsrättsföreningen Sofia Södra

Åsa Lennmor
Ordförande

Göran Olsson
Ledamot

Hans-Olov Möller
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
25.05.2022 17:47

SENT BY OWNER:
Vanja Henriksson · 25.04.2022 07:06

DOCUMENT ID:
BJhHniQr9

ENVELOPE ID:
HJsSnsXB9-BJhHniQr9

DOCUMENT NAME:
ÅR 2021 Brf Sofia Södra.pdf
10 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ÅSA LENNMOR asa.lennmor@fylgia.se	Signed Authenticated	25.04.2022 11:12 25.04.2022 11:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 13/12/1967) IP: 79.136.7.246
2. Göran Ove Olsson goran.olsson@mrbostadsratt.se	Signed Authenticated	03.05.2022 07:52 03.05.2022 07:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 20/05/1948) IP: 217.69.150.134
3. HANS-OLOV MÖLLER hansolov.moller@telia.com	Signed Authenticated	03.05.2022 09:46 03.05.2022 08:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 12/02/1948) IP: 95.205.5.190
4. PER ARNE IVAR ANDERSSON per.andersson@pwc.com	Signed Authenticated	25.05.2022 17:47 20.05.2022 14:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 31/08/1968) IP: 84.17.219.58

* 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