



*(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)*

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Södertull 1

769637-3021

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Södertull 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2022 t.o.m 31 december 2022, vilket är föreningens fjärde 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 Göteborgs kommun.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen har den 11 oktober 2021 förvärvat fastigheten Krokslätt 35:15 i Göteborgs kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av fyra flerbostadshus i sex-åtta våningar med totalt 186 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 11 340 m<sup>2</sup>, och två lokaler med en total lokalarea om ca. 106 m<sup>2</sup>. Föreningen kommer att disponera över 79 parkeringsplatser varav 75 i garage. Av föreningens p-platser kommer tio platser vara försedda med laddstolpar för elbilar samt en vara MC-plats.

Fastigheten kommer under entreprenadtiden att vara försäkrad genom entreprenörens försorg.

#### *Beräknad energiförbrukning*

Energiförbrukning tas fram till första tillträdet.

#### *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 kommer det att finnas en gästlägenhet och fastighetsförråd samt extra lägenhetsförråd för uthyrning. I fastigheten kommer det även att finnas cykelrum, städrum, soprum, barnvagns- och rullstolsförråd. På fastighetens tomtmark kommer det finnas miljöhus för källsortering av sopor.

#### *Väsentliga servitut*

Föreningens fastighet belastas av servitut, avseende Villa, till förmån för Krokslätt 35:6.

#### *Föreningens lokaler*

Inga lokalhyreskontrakt har ännu tecknats.

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 för uthyrning av lokaler.

Entreprenören garanterar hyresintäkten två år från och med 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 (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkte bostadsrättsförening. Föreningen har för avsikt att bli en äkte bostadsrättsförening i enlighet med inkomstskattelagen.

En köpare kan beviljas uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad (s.k. uppskovsavgift), under förutsättning att övriga krav för avgift är uppfyllda. Föreningen jämföras nämligen med en äkte 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 oäkte bostadsrättsförening.

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

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 minst 30 kr/m<sup>2</sup> 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- och teknisk förvaltning*

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

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 108 000 kronor per år.

#### **Föreningens ekonomi**

##### *Ekonomisk plan*

Styrelsen har upprättat ny ekonomisk plan för föreningens verksamhet daterad den 22 augusti 2022 och registrerad av Bolagsverket den 12 september 2022, vilken ersätter den tidigare ekonomiska planen. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter erhöles av Bolagsverket den 13 december 2019.

Tillståndet att upplåta bostadsrätt som erhöles av Bolagsverket den 29 oktober 2021 har återkallats. Nytt tillstånd erhöles den 15 september 2022.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el, som debiteras efter faktisk förbrukning bli 793 kr/m<sup>2</sup>. Kostnaden för varmvattenförbrukning samt elförbrukning beräknas uppgå till i genomsnitt ca. 24 kr/m<sup>2</sup> respektive ca. 58 kr/m<sup>2</sup>. Föreningen kommer att bli redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el. Insatser och upplåtelseavgifter uppgår enligt ekonomisk plan till ca. 56 790 kr/m<sup>2</sup>.

##### *Fastighetslån*

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Swedbank om 559 400 000 kr per den 31 december 2021, varav utnyttjad del är 469 150 000 kr, och avser att teckna avtal med Swedbank avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

##### *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 2024.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under kvartal tre 2023.

### *Föreningens investerings- och finansieringsbalans*

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	814 500 000	Insatser	332 185 000
		Upplåtelseavgifter	311 815 000
		Lån	170 500 000
	<u>814 500 000</u>		<u>814 500 000</u>

Inflyttningen i föreningens fastighet beräknas påbörjas under kvartal ett 2023. Vid årets slut var 108 (109) bostadsrätter tecknade med förhandsavtal för vilka förskott har inbetalats.

Vid årets slut var 141 (86) bostadsrätter upplåtna. Under året har fyra (noll) bostadsrätter överlåtits.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har under räkenskapsåret upprättat ny ekonomisk plan.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	90
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	149
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	6
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	233

### *Styrelse*

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 29 juni 2022 haft följande sammansättning:

Markus Karlsson	Ledamot	1)	Ordförande
Lars Boberg	Ledamot		
Reinhold Jonsson	Ledamot	1)	
Gerd Stevander	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit fem (fyra) st protokollförda sammanträden.

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

### *Revisorer*

Ernst & Young AB

Ordinarie Arvid Andersson Huvudansvarig

Ernst & Young AB

Suppleant

*Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 november 2019.



## Förändring av eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>
	<b>Förskott och inbetalda insatser</b>
Belopp vid årets ingång	11 280 000
Ökning av medlemsinsatser	16 802 000
Belopp vid årets utgång	<b>28 082 000</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.

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

## Resultaträkning

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

Rörelsens intäkter

Rörelsens kostnader

Rörelseresultat

0

0

Årets resultat

0

0

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	2, 7	491 000 000	475 000 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>491 000 000</b>	<b>475 000 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>491 000 000</b>	<b>475 000 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	3	4 631	4 106 545
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 631</b>	<b>4 106 545</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 408 185	7 173 455
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 408 185</b>	<b>7 173 455</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 412 816</b>	<b>11 280 000</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>499 412 816</b>	<b>486 280 000</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 082 000	11 280 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 082 000</b>	<b>11 280 000</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 082 000</b>	<b>11 280 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 7	469 150 000	475 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>469 150 000</b>	<b>475 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	6	2 180 816	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 180 816</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>499 412 816</b>	<b>486 280 000</b>

## 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 noll (noll) 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 nyanläggningar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	475 000 000	0
Inköp	16 000 000	475 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>491 000 000</b>	<b>475 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>491 000 000</b>	<b>475 000 000</b>

### **Not 3 Övriga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fordran Entreprenören	0	4 106 545
Klientmedelskonto	2 481	0
Övriga fordringar	2 150	
	<b>4 631</b>	<b>4 106 545</b>

#### **Not 4 Eget kapital**

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

#### **Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Byggnadskreditiv, utnyttjad del	469 150 000	475 000 000
	<b>469 150 000</b>	<b>475 000 000</b>

Beviljat byggnadskreditiv uppgår till 559 400 000

#### **Not 6 Övriga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skuld Entreprenören	2 180 816	0
	<b>2 180 816</b>	<b>0</b>

#### **Not 7 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	170 040 000	170 040 000
	<b>170 040 000</b>	<b>170 040 000</b>

**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Ny ekonomisk plan och tillägg till entreprenadsavtalet har upprättats den 9 mars 2023. Den beräknade anskaffningskostnaden för föreningens fastighet har därav sänkts med 19 630 000 kr.

Ny beräknad anskaffningskostnad är 794 870 000 kr mot tidigare beräknad anskaffningskostnad på 814 500 000 kr.

Bostadsrättsföreningen Södertull 1

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Markus Karlsson  
Ordförande

Lars Boberg  
Ledamot

Reinhold Jonsson  
Ledamot

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

Ernst & Young AB

Arvid Andersson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2023 21:14

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 11.04.2023 17:11

DOCUMENT ID:

SkSjdlQMh

ENVELOPE ID:

BJEoue7M2-SkSjdlQMh

DOCUMENT NAME:

Brf Södertull 1 Åresredovisning 2022.pdf

12 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARKUS KARLSSON markus@momsexperthen.se	Signed Authenticated	11.04.2023 17:35 11.04.2023 17:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/01/04) IP: 94.254.62.104
2. Lars Boberg lars@boberg.se	Signed Authenticated	12.04.2023 15:13 12.04.2023 14:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/05/22) IP: 217.27.169.214
3. REINHOLD JONSSON reinhold.jonsson@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2023 14:38 14.04.2023 14:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/01/19) IP: 81.225.182.27
4. Arvid Andersson arvid.andersson@se.ey.com	Signed Authenticated	14.04.2023 21:14 14.04.2023 14:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/01/19) IP: 83.255.35.150

\* 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