



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Sticklingen

769640-1293

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sticklingen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2022 t.o.m 31 december 2022, 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 Göteborgs kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 26 augusti 2022 förvärvat del av fastigheten Tynnered 34:6 i Göteborgs kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har uppförts tre flerbostadshus i fem våningar med totalt 80 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 217 m². Föreningen kommer disponera över 46 utvändiga p-platser på mark varav en MC-plats. Av föreningens p-platser kommer sex platser vara försedda med laddbox för elbil.

Fastigheten kommer under entreprenadtiden vara försäkrad genom entreprenörens försorg.

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.

Beräknad energiförbrukning

Energiförbrukning tas fram till första tillträde.

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 cykelrum, städtrum, fastighetsförråd, barnvagns- och rullstolsförråd samt extra lägenhetsförråd för uthyrning. I fastigheten kommer det även att finnas en gästlägenhet.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i två gemensamhetsanläggningar avseende infartsgata och belysning (GA:1) samt dagvattenhantering (GA:2).

Övertagandet av förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna sker när gemensamhetsanläggningarna har godkänts vid slutbesiktning och anläggningsbeslutet har registrerats.

Köparen skall från och med övertagandet stå för kostnaderna för gemensamhetsanläggningarna. Från tillträdesdagen till övertagandet svarar säljaren för drift och underhåll. För detta ersätter köparen säljaren mot ett arvode av 29 600 kr inklusive moms per år för sin del av kostnaderna för drift och underhåll inklusive administration. Arvodet kan variera, då snöröjning av väg ingår.

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. uppskavsavdrag), under förutsättning att övriga krav för avdrag 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.

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 2023. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

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 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 förvaltning.

Entreprenören ansvarar för teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel under två år från godkänd slutbesiktning. Föreningen tecknar separat avtal med siodentreprenör gällande tjänster för städning, snöjour, sandning och snöröjning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 60 000 kr per år. Även köldmediekontroll ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 20 000 kr per år. Trädgårdsskötsel betalas av Entreprenören under två år. Kostnaden från år tre beräknas till 60 000 kr per år.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 5 september 2022. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 8 september 2022.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el, som debiteras efter faktisk förbrukning, bli 846 kr/m². Kostnaden för varmvattenförbrukning samt elförbrukning beräknas uppgå till i genomsnitt ca. 30 kr/m² respektive ca. 57 kr/m². Föreningen kommer att bli redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån individuell mätning och debitering av faktisk förbrukning av varmvatten och el. Insatser och upplåtelseavgifter uppgår enligt ekonomisk plan till ca. 50 259 kr/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Swedbank om 191 800 000 kr per den 31 december 2022, varav utnyttjad del är 137 000 000 kr. Föreningen avser att teckna avtal med Swedbank avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet och i samband med utbetalning av fastighetslånen löses byggnadskreditivet i sin helhet.

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 december 2023.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under kvartal tre 2023.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	335 400 000	Insatser	156 544 000
		Upplåtelseavgifter	105 656 000
		Lån	73 200 000
	335 400 000		335 400 000

Inflyttningen i föreningens fastighet beräknas påbörjas under kvartal två 2023. Vid årets slut var 46 (noll) bostadsrätter tecknade med förhandsavtal för vilka förskott har inbetalats.

Vid årets slut var inga (noll) bostadsrätter upplåtna. Under året har inga (noll) bostadsrätter överlåtit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året förvärvat del av fastigheten Tynnered 34:6 i Göteborgs kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	72
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	76

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2022 haft följande sammansättning:

Bengt Gabriellii	Ledamot	1)	Ordförande
Reinhold Jonsson	Ledamot	1)	
Mats Ingemarsson	Ledamot		
Kjell Thornblad	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit fem (två) st protokollförda sammanträden.

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

Revisorer

Ernst & Young AB
Ordinarie Huvudansvarig Arvid Andersson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 juni 2021.

Förändring av eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>
	Inbetalda förskott och insatser
Belopp vid årets ingång	740 000
Inbetalda förskott och insatser	12 226 500
Belopp vid årets utgång	12 966 500

Resultatdisposition

Föreningen har inte uppburit några intäkter och/eller kostnader, 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

2021-06-22
-2021-12-31
(7 mån)

Rörelsens intäkter

Rörelsens kostnader

Rörelseresultat

0

0

Årets resultat

0

0

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	2	137 000 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		137 000 000	0
Summa anläggningstillgångar		137 000 000	0
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	3	1 731 346	740 000
Summa kortfristiga fordringar		1 731 346	740 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		12 006 500	0
Summa kassa och bank		12 006 500	0
Summa omsättningstillgångar		13 737 846	740 000
SUMMA TILLGÅNGAR		150 737 846	740 000

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 966 500	740 000
Summa bundet eget kapital		12 966 500	740 000
Summa eget kapital		12 966 500	740 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	137 000 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	771 346	0
Summa kortfristiga skulder		137 771 346	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 737 846	740 000

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 0 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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	137 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 000 000	0
Utgående redovisat värde	137 000 000	0

Not 3 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran Entreprenör	1 731 342	740 000
Klientmedelskonto	2	0
Skattekonto	2	0
	1 731 346	740 000

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

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnadskreditiv, utnyttjad del	137 000 000	0
	137 000 000	0

Beviljat kreditiv uppgår till 191 800 000

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

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen ränta byggnadskreditiv	771 346	0
	771 346	0

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Nytt Totalentreprenadskontrakt samt nytt Köpekontrakt har tecknats den 24 februari 2023 vilka ersätter tidigare tecknade kontrakt.

Bostadsrättsföreningen Sticklingen

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Bengt Gabriellii
Ordförande

Reinhold Jonsson
Ledamot

Mats Ingemarsson
Ledamot

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

Ernst & Young AB

Arvid Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.05.2023 12:00

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 25.05.2023 11:48

DOCUMENT ID:

H10Jy3hrh

ENVELOPE ID:

BkP1y2nH2-H10Jy3hrh

DOCUMENT NAME:

Brf Sticklingen Årsredovisning 220101-221231.pdf

12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BENGT GABRIELII Gabrieliibengt@gmail.com	Signed Authenticated	25.05.2023 21:27 25.05.2023 19:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/01/12) IP: 213.239.89.222
2. Mats Gunnar Ingemarsson main01@telia.com	Signed Authenticated	25.05.2023 23:04 25.05.2023 22:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/03/31) IP: 90.230.253.27
3. REINHOLD JONSSON reinhold.jonsson@gmail.com	Signed Authenticated	26.05.2023 08:07 26.05.2023 08:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/01/19) IP: 81.225.182.27
4. Arvid Andersson arvid.andersson@se.ey.com	Signed Authenticated	26.05.2023 12:00 26.05.2023 11:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/01/19) 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