



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Kronjuvelen
769637-1223
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kronjuvelen 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 18 september 2020 förvärvat fastigheten Sannegården 7:16 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 ett flerbostadshus i 27 våningar med totalt 176 bostadsrättslägenheter, total boarea om ca. 11 605 m², biarea om ca 605 m² och en lokal med en total lokalarea om ca. 296 m². Föreningen kommer att disponera över 100 parkeringsplatser och sex st MC-platser i garage samt en utvändigt p-plats, samtliga i gemensamhetsanläggning. Av föreningens p-platser är 49 platser försedda med laddbox för elbil.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

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

Beräknad energiprestanda (primärenergital) vid normalt brukande och ett normalår är enligt Energideklaration beräknad till 61 kWh/m² och år.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd, utrymmen för källsortering av sopor samt sopsugsanläggning. I fastigheten finns även gemensamhetslokal, övernattningslägenhet och bastu som medlemmarna kan hyra samt extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet är delaktig i gemensamhetsanläggning GA:54 avseende garage med tillhörande installationer, anläggningar, utrustning mm tillsammans med den intilliggande fastigheten Sannegården 7:14-15 (Brf Guldkornet). Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning GA:10 avseende sopsugsterminal med erforderlig utrustning och ledningar för sopsug inklusive ventiler, vilken förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening.

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende kör- och gångtytor, grönytor, parkeringsplatser, lekutrustning, gård, belysning med tillhörande ledningar samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar med intilliggande fastigheter.

Föreningens fastighet skall även delta i gemensamhetsanläggning avseende vatten-, spillvatten-, dagvatten- och dräneringsledningar med intilliggande fastigheter. För samtliga gemensamhetsanläggningar är andelstalen ännu inte fastställda. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Väsentliga servitut

Föreningens fastighet Sannegården 7:16 belastas av servitut avseende underjordiska ledningar. Föreningens fastighet belastas av servitut avseende spillvattenledning till förmån för Göteborgs Rödjan 727:38, servitut avseende utrymme för sopsugsledningar, kassun och ventil till förmån för Sannegården GA:10, servitut avseende väg till förmån för Sannegården 7:6-10 samt servitut avseende utrymme för bl.a. kommunikationsytor, grönytor och belysning till förmån för Sannegården GA:35. Föreningens fastighet kommer ha förmån av servitut avseende dräneringsledningar med tillhörande brunnar inom den intilliggande kommunala fastigheten.

Föreningens lokal

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m²</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Restaurang Axet AB	Restaurang	Ja	296	2027-09-30

Föreningen är 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

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

Om föreningen vid tidpunkten för lägenhetsförsäljningen uppfyllt kraven för att vara en äkta bostadsrättsförening kan säljaren beviljas uppskovsavgdrag under förutsättning att övriga krav är uppfyllda för avgdrag.

Föreningen är vid ingången och utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag.

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 2022. 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 och stadgar beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 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 att 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 48 000 kronor per år.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 7 juni 2021.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten, som debiteras efter faktisk förbrukning, bli 662 kr/m². Kostnaden för varmvattenförbrukning beräknas uppgå till i genomsnitt ca. 14 kr/m². Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten. Insatser och upplåtelseavgifter beräknas till ca. 65 084 kr/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i SEB om 620 000 000 kr per den 31 december 2022, varav utnyttjad del är 461 153 998 kr. Föreningen avser att teckna avtal med SEB 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 mars 2023.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under kvartal ett 2023.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	994 766 000	Insatser	342 697 000
		Upplåtelseavgifter	451 973 000
		Lån	200 096 000
	<hr/>		<hr/>
	994 766 000		994 766 000

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under kvartal fyra 2022.

Vid årets slut var 128 (128) bostadsrätter tecknade med förhandsavtal för vilka förskott har inbetalats. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut (131). Under året har 17 (noll) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att fyra lägenheter (noll) upplåtits i andra hand.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	211
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	47
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	22
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	236

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2022 haft följande sammansättning:

Kjell Thornblad	Ledamot	1)	Ordförande
Gunnar Karlsson	Ledamot	1)	
Markus Karlsson	Ledamot		
Ove Svenningsson	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit tre (ett) st protokollförda sammanträden.

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

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Ordinarie Peter Ek Huvudansvarig

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 januari 2019.

Förändring av eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>
	Inbetalda förskott och insatser
Belopp vid årets ingång	11 460 000
Inbetalda förskott och insatser	444 416 000
Belopp vid årets utgång	455 876 000

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	2021-01-01 -2021-12-31
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 nyanläggning	2, 10	821 260 000	626 260 000
Summa materiella anläggningstillgångar		821 260 000	626 260 000
Summa anläggningstillgångar		821 260 000	626 260 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		149 174	0
Övriga fordringar	3	5 626 456	4 154 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	2 375	0
Summa kortfristiga fordringar		5 778 005	4 154 062
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		90 875 538	1 541 128
Summa kassa och bank		90 875 538	1 541 128
Summa omsättningstillgångar		96 653 543	5 695 190
SUMMA TILLGÅNGAR		917 913 543	631 955 190

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		455 876 000	11 540 000
Summa bundet eget kapital		455 876 000	11 540 000
Summa eget kapital		455 876 000	11 540 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 10	0	618 515 190
Övriga skulder		217 067	0
Summa långfristiga skulder		217 067	618 515 190
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 10	461 153 998	0
Förskott från kunder		0	1 900 000
Övriga skulder	8	32 276	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	634 202	0
Summa kortfristiga skulder		461 820 476	1 900 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		917 913 543	631 955 190

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 1 002 039 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	626 260 000	411 260 000
Inköp	195 000 000	215 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	821 260 000	626 260 000
Utgående redovisat värde	821 260 000	626 260 000

Not 3 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran Entreprenör	3 884 087	4 145 737
Skattekonto	8 333	8 325
Klientmedelskonto	1 734 036	0
	5 626 456	4 154 062

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Andrahandsuthyrning	457	0
Hyra garage	1 918	0
	2 375	0

Not 5 Eget kapital

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

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnadskreditiv, utnyttjad del	0	618 515 190
	0	618 515 190

Beviljat kreditiv uppgår till 620 000 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnadskreditiv, utnyttjad del	461 153 998	0
	461 153 998	0

Beviljat kreditiv uppgår till 620 000 000

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

Not 8 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisningskonto moms	31 793	0
Övriga skulder	483	0
	32 276	0

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	634 202	0
	634 202	0

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	197 261 000	197 261 000
	197 261 000	197 261 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning med 30,5% från och med den 1 april 2023.

Bostadsrättsföreningen Kronjuvelen

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Kjell Thornblad
Ordförande

Gunnar Karlsson
Ledamot

Markus Karlsson
Ledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Ek
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2023 15:25

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 21.04.2023 13:12

DOCUMENT ID:

HJ5tygxQh

ENVELOPE ID:

B1IFYkelX3-HJ5tygxQh

DOCUMENT NAME:

Brf Kronjuvelen Årsredovining 220101-221231.pdf
12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KJELL THORNBLAD kjell.thornblad@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2023 14:01 21.04.2023 13:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/11/27) IP: 78.67.123.12
2. GUNNAR KARLSSON gunnar.annette@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2023 15:39 21.04.2023 15:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/09/15) IP: 46.59.81.197
3. MARKUS KARLSSON markus@momsexperthen.se	Signed Authenticated	24.04.2023 09:30 24.04.2023 09:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/01/04) IP: 94.254.62.104
4. PETER EK peter.ek@pwc.com	Signed Authenticated	25.04.2023 15:25 25.04.2023 15:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/11/07) IP: 34.99.63.69

* 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