



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Kronjuvelen

769637-1223

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kronjuvelen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2021 t.o.m. 31 december 2021, vilket är föreningens tredje 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 pågår byggnation av 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 107 parkeringsplatser i gemensamhetsanläggning varav 106 st i garage. Sex st av p-platserna är avsedda för MC.

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.

Fastigheten kommer under entreprenadtiden att vara försäkrad genoom entreprenörens försorg.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten kommer det att finnas cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd, utrymmen för källsortering av sopor och sopsugsanläggning. I fastigheten kommer det även att finnas styrelserum för styrelsens arbete, gemensamhetslokal, övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra samt extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning GA:54 avseende garage med tillhörande installationer, anläggningar, utrustning mm tillsammans med den intilliggande fastigheten Sannegården 7:14-15. 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 gångytor, 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 inflytningen 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

Inget lokalhyreskontrakt har ännu tecknats.

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m²</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Lokal 1	Restaurang		296	vakant

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 lokal.

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 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 (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkt 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 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. I den tekniska förvaltningsdelen ingår fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Kostnaden för service och underhåll för sprinkleranläggningen ingår också i den tekniska förvaltningen. Avtalet för den tekniska förvaltningen gäller till den 31 juli 2025. Avtalet för den ekonomiska förvaltningen gäller till den 31 december 2023.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 48 000 kronor 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 7 juni 2021.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten, som debiteras efter faktisk förbrukning, uppgå till 662 kr per m². Kostnaden för varmvattenförbrukning beräknas uppgå till i genomsnitt ca. 14 kr/ m². Föreningen kommer att bli 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 2021, varav utnyttjad del är 618 515 190 kr, och avser att teckna avtal med SEB avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	991 931 000	Insatser	342 697 000
		Upplåtelseavgifter	451 973 000
		Lån	197 261 000
	991 931 000		991 931 000

Avräkning mot Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens löpande kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören kommer att ske 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 jan 2023. Inflyttningen i föreningens fastighet beräknas påbörjas under augusti 2022.

Vid årets slut var 128 (117) bostadsrätter tecknade med förhandsavtal för vilka förskott har inbetalats. Vid årets slut var 131 (noll) bostadsrätter upplåtna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	207
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	211

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 21 april 2021 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 ett (två) st protokollfört sammanträde.

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

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig	Viktor Bengtsson
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 januari 2019.

Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser
	förskottoch inbetalda insatser
Belopp vid årets ingång	11 750 000
Ändring av medlemsinsatser	-290 000
Belopp vid årets utgång	11 460 000

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

2019-01-21
-2019-12-31

Rörelsens intäkter

Rörelsens kostnader

Rörelseresultat

0

0

Årets resultat

0

0

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggning 2, 5 626 260 000 411 260 000

Summa materiella anläggningstillgångar 626 260 000 411 260 000

Summa anläggningstillgångar 626 260 000 411 260 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar 3 4 154 062 3 266 055

Summa kortfristiga fordringar 4 154 062 3 266 055

Kassa och bank

Kassa och bank 1 541 128 10 029 412

Summa kassa och bank 1 541 128 10 029 412

Summa omsättningstillgångar 5 695 190 13 295 467

SUMMA TILLGÅNGAR 631 955 190 424 555 467

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

11 540 000

11 750 000

Summa bundet eget kapital

11 540 000

11 750 000

Summa eget kapital

11 540 000

11 750 000

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

4, 5

618 515 190

412 805 467

Summa långfristiga skulder

618 515 190

412 805 467

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

1 900 000

0

Summa kortfristiga skulder

1 900 000

0

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

631 955 190

424 555 467

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
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.

Not 2 Pågående nyanläggning

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	411 260 000	0
Inköp	215 000 000	411 260 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	626 260 000	411 260 000
Utgående redovisat värde	626 260 000	411 260 000

Not 3 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fordran Entreprenör	4 145 737	3 262 833
Skattekonto	8 325	3 222
	4 154 062	3 266 055

Not 4 Byggnadskreditiv

	2021-12-31	2020-12-31
Byggnadskreditiv SEB		
Utnyttjat kreditiv	618 515 190	412 805 467
	618 515 190	412 805 467

Beviljat kreditiv 620 000 000 kr.

Not 5 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	197 261 000	197 261 000
	197 261 000	197 261 000

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Bostadsrättsföreningen Kronjuvelen

Göteborg 2022 den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Kjell Thornblad
Ordförande

Gunnar Karlsson

Markus Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	HJeXscEkz9-H1ri541Gq
Document	ÅR 2021 Brf Kronjuvelen prel.pdf
Pages	11
Sent by	Vanja Henriksson

Signing parties

Kjell Thornblad	kjell.thornblad@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Gunnar Karlsson	gunnar.annette@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Markus Karlsson	markus@momsexperten.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Viktor Bengtsson	viktor.bengtsson@pwc.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to kjell.thornblad@gmail.com

2022-03-16 11:29:52 CET,

Clicked invitation link Kjell Thornblad

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Safari/605.1.15,2022-03-16 13:23:46 CET,IP address: 78.67.123.12

Document signed by KJELL THORNLAD

Birth date: 27/11/1949,2022-03-16 13:29:27 CET,

E-mail invitation sent to gunnar.annette@gmail.com

2022-03-16 13:29:33 CET,

Clicked invitation link Gunnar Karlsson

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Safari/605.1.15,2022-03-16 13:38:38 CET,IP address: 217.215.62.244

Document signed by GUNNAR KARLSSON

Birth date: 15/09/1957,2022-03-16 17:41:51 CET,

E-mail invitation sent to markus@momsexperten.se

2022-03-16 17:41:53 CET,

Clicked invitation link Markus Karlsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.51 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.39,2022-03-18 10:48:45 CET,IP address: 155.4.128.178

Document signed by MARKUS KARLSSON

Birth date: 04/01/1975,2022-03-18 10:53:11 CET,

E-mail invitation sent to viktor.bengtsson@pwc.com

2022-03-18 10:53:13 CET,

Clicked invitation link Viktor Bengtsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36,2022-03-18 10:53:48 CET,IP address: 84.17.219.58

Document signed by VIKTOR BENGTTSSON

Birth date: 13/02/1985,2022-03-19 00:07:15 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

