

Årsredovisning

för

Brf Trettioett

769637-5687

Räkenskapsåret

2022



Styrelsen för Brf Trettioett får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2019-05-28 och har sitt säte i Göteborg kommun, Västra Götalands län. Nuvarande stadgar registrerades 2019-05-28.

Föreningen bildades för att förvärva mark och uppföra 1 parkering på gård, 36 garageplatser samt 111 lägenheter för upplåtelse med bostadsrätt i Tolered, Göteborg kommun.

Aktuell ekonomisk plan blev intygsgiven 2022-12-08 och registrerades hos Bolagsverket 2022-12-13. Tillstånd att upplåta erhöles från Bolagsverket 2022-12-19.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29

Styrelsen

Styrelsen har under året avhållit 4 st protokollförda styrelsemöten. Föreningen har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening. Styrelsens sammansättning vid räkenskapsårets slut:

Håkan Granfors	Ordförande
Leif Askenbäck	Ledamot
Maria Svärd Wänt	Ledamot
Therese Sedin Söderberg	Suppleant

Revisorer

KPMG AB	Ordinare extern
---------	-----------------

Förvaltning

Från 2022-06-01 biträder Primär fastighetsförvaltning AB styrelsen med ekonomisk förvaltning varför bokslut och årsredovisning framtogs av detta företag. Fastighetsskötsel sköts av Optimal.

Fastigheten

Fastigheten Tolered 185:1 i Göteborgs kommun förvärvades 2021-01-11.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

I föreningens fastighet finns 111 lägenheter totalt till en sammanlagd lägenhetsyta om 6 221kvm, 106 st i flerbostadshus och 5 st i tvevåningsradhus. I fastigheten finns också 4 lokaler om 390 kvm och 37 garageplatser samt 1 parkeringsplats på gården. Fastighetens totala tomtareal uppgår till 3 516 kvm.

Byggnadens tekniska status

Fastigheten är under uppbyggnad och kommer att färdigställas under 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppdragsavtal tecknades med Skanska Sverige AB 2021-01-11. Skanska svarar för kostnader och intäkter fram till avräkningsdagen, vilket beräknas infalla när samtliga lägenheter är upplåtna och föreningens byggnadskreditiv är löst. Även den tid intill uppdragsavtalet tecknats svarar Skanska för kreditivräntor och andra kreditavgifter som föreningen belastats med.

En uppdaterad Ekonomisk plan har upprättats med anledning av höjda räntekostnader. Intygsgivning skedde den 2022-12-08, ny ekonomisk plan ersätter tidigare registrerad plan daterad 2021-12-22.

Ett tilläggsavtal till uppdragsavtalet har tecknats 2022-11-10 innefattande en räntegaranti under de första 4 åren. Skanska Sverige AB garanterar att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 2,60% (snittränta i kostnadskalkyl), dock maximalt upp till 5% under respektive låns första bindningstid då de 4 lika stora lånen binds med en bindningstid om 1 år, 2 år, 3 år respektive 4 år. Räntegarantins slutgiltiga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens lån. Räntegarantin för samtliga 4 år ska betalas, Skanska Sverige AB, till föreningen i förskott senast 2 månader efter att lånen utbetalats.

Kostnader och intäkter för föreningen under räkenskapsåret skall således avräknas gentemot Skanska Sverige AB varför föreningens resultat för räkenskapsåret blir 0 kronor.

Slutlig anskaffningskostnad beräknas till 387 888 672 kronor.

Byggnadskreditiv tecknades med Swedbank i januari 2021. För den slutliga finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Swedbank. Säkerhet för lånen är pantbrev.

Beslut gällande slutbesked gavs för fastigheten Tolered 185:1 per 2023-03-08.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	4
Antal medlemmar vid årets slut	69

Under verksamhetsåret har 57 lägenheter upplåtits med bostadsrätt och 3 (0) lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgiften av pantsättaren.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021
Nettoomsättning	746	0
Resultat efter finansiella poster	0	0
Soliditet (%)	37,3	2,7

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets början	5 246 145	0	0	0	0	5 246 145
Årets medlemsinsatser & upplåtelseavg.	112 864 190	30 641 000				143 505 190
Belopp vid årets slut	118 110 335	30 641 000	0	0	0	148 751 335

Förslag till vinstdisposition

Då årets resultat tillika balanserat resultat är 0 kronor är det inte aktuellt för föreningsstämman att besluta om någon resultatdisposition.:

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	745 620	0
Övriga rörelseintäkter	3	6 855 123	2 529 436
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 600 743	2 529 436
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-723 718	0
Övriga externa kostnader		-169 425	-28 313
Summa rörelsekostnader		-893 143	-28 313
Rörelseresultat		6 707 600	2 501 123
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 707 600	-2 501 123
Summa finansiella poster		-6 707 600	-2 501 123
Resultat efter finansiella poster		0	0
Resultat före skatt		0	0

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	87 237 235	87 237 235
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	212 500 000	97 500 000
Summa materiella anläggningstillgångar		299 737 235	184 737 235
Summa anläggningstillgångar		299 737 235	184 737 235
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 434	0
Övriga fordringar	6	97 950 540	7 767 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 484	0
Summa kortfristiga fordringar		98 054 458	7 767 268
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		616 496	0
Summa kassa och bank		616 496	0
Summa omsättningstillgångar		98 670 954	7 767 268
SUMMA TILLGÅNGAR		398 408 189	192 504 503

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

148 751 335

5 246 145

Summa bundet eget kapital

148 751 335

5 246 145

Summa eget kapital

148 751 335

5 246 145

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

247 229 336

186 595 969

Summa långfristiga skulder

247 229 336

186 595 969

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

150 310

0

Skatteskulder

334 080

0

Övriga skulder

1 208

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 941 920

662 389

Summa kortfristiga skulder

2 427 518

662 389

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

398 408 189

192 504 503

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	613 686	0
Hyror garage och parkeringsplatser	105 840	0
Tillägg tv/bredband	22 448	0
Övriga tillägg och ersättningar	3 646	0
	745 620	0

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Avräkning Skanska	6 791 391	2 529 436
Avräkning drift Brf & Skanska	63 732	0
	6 855 123	2 529 436

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 237 235	0
- Tolerad 185:1	0	87 237 235
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 237 235	87 237 235
Utgående redovisat värde	87 237 235	87 237 235

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 500 000	0
Investeringar	115 000 000	97 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	212 500 000	97 500 000
Utgående redovisat värde	212 500 000	97 500 000

Not 6 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkning förskottsbetalningar	88 751 335	5 246 145
Avräkning driftskostnader	9 128 723	2 521 123
Avräkning drift Brf / Skanska	63 732	0
Avräkning moms	6 750	0
	97 950 540	7 767 268

Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad kreditlimit	323 200 000	383 200 000
Outnyttjad del av kredit	-75 970 664	-196 604 031
	247 229 336	186 595 969

Skanska har gått i borgen för byggnadskreditivet.

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett tilläggsavtal till uppdragsavtalet har tecknats 2023-01-31 innefattande tillägg och ändring av Hyresgarantin. Skanska åtar sig under en period om 2 år från Avräkningsdagen svara för i Hyresgarantin nämnda mellanskillnad även i de fall en lokalhyresgäst kommit på obestånd och inte har möjlighet att fullgöra sina förpliktelser gentemot Föreningen enligt hyreskontraktet.

Byggnadskreditivet löstes hos föreningen bank Swedbank per 2023-04-12. Föreningen kommer att ha kvar den del av byggnadskreditivet som innefattar osålda lägenheter. Detta kreditiv löper under en tid om 6 månader till och med 2023-10-12. Detta kreditiv har tecknats hos Skanska Project Finance AB. Efter 2023-10-12 är Skanska skyldig att upplåta resterande andel osålda lägenheter samt ombesörja för dess kostnader fram till att överlåtelse skett av dem.

Föreningens avräkningsdag dateras till 2023-04-20, vilket är det datum föreningens slutliga lån ställdes ut. Total summa på uttagna skuldebrev, 96 795 669 kr.

Göteborg

Håkan Granfors
Ordförande

Leif Askenbäck
Ledamot

Maria Swärd Wänt
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction 09222115557494875972

Document

ÅR 2022 Brf Trettioett

Main document

10 pages

Initiated on 2023-06-15 17:12:08 CEST (+0200) by Maria

Svärd wänt (MSw)

Finalised on 2023-06-16 08:12:01 CEST (+0200)

Signing parties

Maria Svärd wänt (MSw)

Skanska Sverige AB

ID number 7507304645

Company reg. no. 556033-9086

maria.svardwant@skanska.se



The name returned by Swedish BankID was "MARIA SVÄRD WÄNT"

Signed 2023-06-15 17:12:36 CEST (+0200)

Håkan Granfors (HG)

ID number 4903149336

hakan.granfors@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "HÅKAN GRANFORS"

Signed 2023-06-15 18:06:41 CEST (+0200)

Leif Askenbäck (LA)

ID number 194707155091

l.askenback@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LEIF-JÖRGEN ASKENBÄCK"

Signed 2023-06-15 17:19:24 CEST (+0200)

Sara Ryfors (SR)

ID number 197201185001

Sara.Ryfors@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "Sara Ryfors"

Signed 2023-06-16 08:12:01 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as



Verification

Transaction 09222115557494875972

Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

