



*(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)*

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Guldkornet**  
769638-9431

Räkenskapsåret  
2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Guldkornet 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 8 juni 2022 förvärvat fastigheterna Sannegården 7:14, 7:15 i Göteborgs kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 3 januari 2023.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet kommer det att uppföras två flerbostadshus i tretton respektive fem våningar med totalt 107 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 6 305 m<sup>2</sup>, och en lokal med en total lokalarea om ca. 71 m<sup>2</sup>. Föreningen kommer disponera över 29 parkeringsplatser och fem MC-platser i garage samt 13 utvändiga p-platser på mark. Av föreningens p-platser kommer 17 platser i garage vara försedda med laddbox för elbil. Samtliga parkeringsplatser kommer disponeras i gemensamhetsanläggning.

Fastigheterna kommer under entreprenadtiden att 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 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 cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd. I fastigheten kommer det även att finnas en sopsugsanläggning samt utrymme för källsortering av sopor.

### *Gemensamhetsanläggning*

Fastigheten Sannegården 7:14 deltar i gemensamhetsanläggningen Sannegården ga:10 och Sannegården ga:54. Båda fastigheterna (Sannegården 7:14, 7:15) deltar i gemensamhetsanläggning ga:35.

Samtliga tre gemensamhetsanläggningar är föremål för omprövning. Entreprenören ansöker om och bekostar omprövning av anläggningsbeslut avseende andelstal baserat på antalet lägenheter för respektive deltagande fastighet.

Efter erforderlig omprövning kommer gemensamhetsanläggningarna att delas upp i fler gemensamhetsanläggningar för ändamålen kör- och gångytor, grönytor, parkeringsplatser, lekutrustning, gård och belysning med tillhörande ledningar, vatten-, spillvatten-, dagvatten- och dräneringsledningar samt andra för fastigheterna erforderliga gemensamma anläggningar.

Övertagandet av förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna sker när gemensamhetsanläggningarna har godkänts vid slutbesiktning, anläggningsbeslut har registrerats och samfällighetsförening har registrerats.

Föreningen skall från och med övertagandet stå för de löpande kostnaderna för gemensamhetsanläggningarna. Från tillträdesdagen till övertagandet står Entreprenören för drift och underhåll inklusive administration av gemensamhetsanläggningarna. För detta ersätter föreningen Entreprenören mot ett arvode av 142 212 kr inklusive moms per år för sin del av kostnaderna.

### *Väsentliga servitut*

#### Sannegården 7:14:

- belastas av servitut avseende utrymme till förmån för Sannegården GA:10.
- belastas av servitut avseende väg till förmån för Sannegården 7:6-10.
- belastas av officialservitut avseende dräneringsledning till förmån för Sannegården 7:10.
- kommer ha förmån av servitut avseende dräneringsledningar med tillhörande brunnar inom den intilliggande kommunala fastigheten.

#### Sannegården 7:15:

- belastas av servitut avseende utrymme till förmån för Sannegården GA:54.

#### Sannegården 7:14, 7:15:

- belastas av servitut avseende spillvattenledning till förmån för Göteborg Rödjan 727:38.
- belastas av servitut avseende utrymme till förmån för Sannegården GA:35.

### *Föreningens lokaler*

Inga lokalhyreskontrakt har ännu tecknats.

Föreningen 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.

I det fall föreningen hyr ut parkeringsplatser till andra än sina egna medlemmar blir föreningen redovisningsskyldig för mervärdesskatt avseende parkeringsplatser.

### *Föreningens skattemässiga status*

Föreningen var vid ingången och utgången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkta 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. uppskovsavdrag), under förutsättning att övriga krav för avdrag är uppfyllda. Föreningen jämförelsesvis 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 oäkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvra fastigheterna till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheterna direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheterna 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 30 kr/m<sup>2</sup> boarea och lokalarea 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 60 000 kronor per år.

Trädgårdsskötsel för Lilla Guldkornets (Sannegården 7:15) södra gård (ca. 200 m<sup>2</sup>) samt ytor för parkeringsplatser (13 platser) och deras plantering norr om Guldkornet (Sannegården 7:14) betalas under två år av Entreprenören. Kostnaden från år tre beräknas till 25 000 kronor per år.

### ***Föreningens ekonomi***

#### *Ekonomisk plan*

Styrelsen har upprättat ny ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 14 november 2022, vilken ersätter den tidigare ekonomiska planen daterad den 8 juni 2022. Bolagsverket har den 16 november 2022 återkallat tidigare tillstånd att upplåta bostadsrätt. Nytt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 16 november 2022.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten, som debiteras efter faktisk förbrukning, bli 924 kr/m<sup>2</sup>. Kostnaden för varmvattenförbrukning beräknas uppgå till i genomsnitt ca. 28 kr/m<sup>2</sup>. Föreningen kommer att bli redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån individuell mätning och debitering av faktisk förbrukning av varmvatten. Insatser och upplåtelseavgifter uppgår enligt ekonomisk plan till ca. 66 791 kr/m<sup>2</sup>.

#### *Fastighetslån*

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Swedbank om 400 000 000 kr per den 31 december 2022, varav utnyttjad del är 340 594 011 kr, och 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 30 september 2023.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under kvartal två 2023.

#### *Föreningens investerings- och finansieringsbalans*

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	516 115 000	Insatser	255 857 000
		Upplåtelseavgifter	165 258 000
		Lån	95 000 000
	<hr/>		<hr/>
	<b>516 115 000</b>		<b>516 115 000</b>

Inflyttningen i föreningens fastighet beräknas påbörjas under kvartal två 2023. Vid årets slut var 50 (44) bostadsrätter tecknade med förhandsavtal för vilka förskott har inbetalats.

Vid årets slut var 45 (noll) bostadsrätter upplåtna. Under året har inga (noll) bostadsrätter överlåtits.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	75
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	79

#### Styrelse

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

Reinhold Jonsson	Ledamot	1)	Ordförande
Marie Sjölander	Ledamot	1)	
Markus Karlsson	Ledamot		
Mats Ingemarsson	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit sex st (två) 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 27 augusti 2020.

### Förändring av eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>
	<b>Inbetalda förskott och insatser</b>
Belopp vid årets ingång	3 520 000
Inbetalda förskott	2 351 500
Belopp vid årets utgång	<b>5 871 500</b>

## **Resultatdisposition**

Föreningen har inte uppburit några intäkter 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

2020-08-27  
-2021-12-31  
(17 mån)

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, 8	343 000 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>343 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>343 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	3	1 512 129	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 512 129</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 051 388	3 522 428
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 051 388</b>	<b>3 522 428</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 563 517</b>	<b>3 522 428</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>347 563 517</b>	<b>3 522 428</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><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		5 871 500	3 520 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 871 500</b>	<b>3 520 000</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 871 500</b>	<b>3 520 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 8	340 594 011	0
Övriga skulder	6	0	2 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	1 098 006	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>341 692 017</b>	<b>2 428</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>347 563 517</b>	<b>3 522 428</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 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.

#### 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	0	0
Inköp	343 000 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>343 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>343 000 000</b>	<b>0</b>

### Not 3 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran Entreprenören	1 511 980	0
Klientmedelskonto	125	0
Skattekonto	24	0
	<b>1 512 129</b>	<b>0</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

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnadskreditiv, utnyttjad del	340 594 011	0
	<b>340 594 011</b>	<b>0</b>

Beviljat kreditiv uppgår till 400 000 000

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

### Not 6 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld Entreprenören	0	2 428
	<b>0</b>	<b>2 428</b>

### Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen ränta byggnadskreditiv	1 098 006	0
	<b>1 098 006</b>	<b>0</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	95 000 000	0
	<b>95 000 000</b>	<b>0</b>

Bostadsrättsföreningen Guldkornet

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Reinhold Jonsson  
Ordförande

Markus Karlsson  
Ledamot

Marie Sjölander  
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:

05.05.2023 13:36

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 28.04.2023 15:20

DOCUMENT ID:

S1afuBtQ2

ENVELOPE ID:

By2G\_rtXn-S1afuBtQ2

DOCUMENT NAME:

Brf Guldkornet Årsredovisning 220101-221231.pdf  
13 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. REINHOLD JONSSON reinhold.jonsson@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2023 12:58 02.05.2023 12:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/01/19) IP: 90.129.204.108
2. MARKUS KARLSSON markus@momsexperten.se	Signed Authenticated	02.05.2023 13:33 02.05.2023 13:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/01/04) IP: 94.254.62.104
3. Marie Christina Sjölander marie.sjolander@spetsprojektledning.se	Signed Authenticated	03.05.2023 14:48 03.05.2023 14:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/07/31) IP: 62.209.178.246
4. Arvid Andersson arvid.andersson@se.ey.com	Signed Authenticated	05.05.2023 13:36 04.05.2023 16:20	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