

# Årsredovisning

---

*Brf Sjunga*

769638-3707

Styrelsen för Brf Sjunga får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 11
- Underskrifter	12

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 16 januari och registrerades hos Bolagsverket den 3 februari 2020.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 februari 2020.

### Föreningens fastighet

Föreningen undertecknade köpekontrakt med Fastighets AB Mimerstaden 2 2021-09-06 gällande fastigheten Gjutaren 25 i Kungälv kommun.

Föreningens byggnad färdigställdes år 2021.

Byggnaden består av ett flerfamiljshus med 56 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är ca 3000 kvm. Föreningen har 24 parkeringsplatser och 4 elbilsplatser utomhus. Inflyttning i fastigheten har skett under november till december 2021.

Vid räkenskapsårets slut är alla bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

### Lägenhetsfördelning:

15	st	1 rum och kök
27	st	2 rum och kök
7	st	3 rum och kök
7	st	4 rum och kök
56	st	

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 15 november 2021. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställs inom två år från godkänd entreprenad.

### Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är delaktig i en gemensamhetsanläggning, Kungälv Skomakaren GA:1, tillsammans med fastigheterna Kungälv Gjutaren 20, Kungälv Skomakaren 1, Kungälv Skomakaren 7, Kungälv Skomakaren 8 och Kungälv Skomakaren 10 avseende gata. Andelstal för gemensamhetsanläggningen är fastställd 6/33. Anläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

### Väsentliga servitut och ledningsrätter

Fastigheten har två belastande servitut genom ett avtalsservitut avseende för gång- och cykelväg inom kvarteret samt av ett servitut gällande x- och u-områden i detaljplan. Fastigheten har genom officialservitut förmån för väg.

### Föreningens förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Brf-förvaltning i Väst AB gällande ekonomisk förvaltning och PLL Fastighetsförvaltning AB gällande fastighetsskötsel.

### Styrelse

Styrelsen har fram till den extra föreningsstämman 2022-02-22 haft följande sammansättning:

Ledamöter      Olle Kruus, ordförande  
                    Lars Haldorson  
                    Susanne Moberg

Styrelsen har efter den extra föreningsstämman haft följande sammansättning:

Ledamöter      Olle Kruus      Ordförande  
                    Lars Haldorson  
                    Susanne Moberg  
                    Katarina Lundell  
                    Maria Tiholt

Suppleant/er:    Andreas Berntsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under 2021 haft 6 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Ordinarie      Clas Niklasson    Auktoriserad revisor, Grant Thornton  
Suppleant     Örjan Karlsson    Auktoriserad revisor, Grant Thornton

### Arvoden

Kostnaden för byggandestyrelsens arbete samt revision ingår i kontraktssumman fram till avräkningsdagen och erläggs av Ikano Bostadsutveckling AB.

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Första årets avsättning sker enligt ekonomisk plan.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

### Skatter och avgifter

Taxeringsvärde är ännu inte fastställt för fastigheten Gjutaren 25 men beräknas till 65 400 000 kr varav 48 000 000 kr byggnader 17 400 000 kr mark och kommer få värdeår 2021.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret 2021 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

### Väsentliga händelser

Ekonomisk plan har upprättats och den registrerades av Bolagsverket den 16 september 2021.

Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 16 september 2021.

### Föreningens ekonomi

Bostadsrättsföreningen har valt SBAB som finansierande bank för projektet. Lånen slutplacerades 2021-12-21. Avräkningsdag, dvs den dag som kostnader och intäkter går över från byggherren, Ikano Bostadsutveckling AB, till är beslutat till den 31 december 2021.

Uppskattad anskaffningskostnad och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	173 325 000	Insatser	128 375 000
Likviditetsreserv	50 000	Fastighetslån	45 000 000
S:a anskaffningskostnad	173 375 000	S:a finansiering	173 375 000

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 795 kr/kvm BOA per år.

### Sammanställning föreningens fastighetslån

Lånenummer	Bindningstid	Belopp	Räntesats	Amortering- /år
SBAB 32531873	3 mån	11 250 000	0,75	150 000
SBAB 32531881	2 år	11 250 000	1,07	200 000
SBAB 32531903	4 år	11 250 000	1,34	200 000
SBAB 32531911	5 år	11 250 000	1,41	200 000
Summarad:		45 000 000		750 000

### Medlemsinformation

Föreningen hade tre medlemmar vid räkenskapsårets början och 77 medlemmar vid räkenskapsårets slut. 3 överlåtelse har skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis.

Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2101-2112	2002-2012
Soliditet %	73	100

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 650 000	1 650 000
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>		
Förändring medlemsinsatser	124 205 000	124 205 000
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>125 855 000</b>	<b>125 855 000</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

*Förslag till disposition:*

Enligt totalentreprenadkontraktet svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten. Därmed finns inget resultat att disponera.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

# RESULTATRÄKNING

1

2021-01-01      2020-02-03  
2021-12-31      2020-12-31

**Årets resultat**

-

-

# BALANSRÄKNING

1

	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	159 190 305	–
2		
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>159 190 305</i>	–
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		
	<b>159 190 305</b>	–
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	456 812	–
Övriga fordringar	4 459	2 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 983	–
3		
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>509 254</i>	<i>2 221</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	12 070 258	1 647 779
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>12 070 258</i>	<i>1 647 779</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		
	<b>12 579 512</b>	<b>1 650 000</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		
	<b>171 769 817</b>	<b>1 650 000</b>

		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		125 855 000	1 650 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>125 855 000</i>	<i>1 650 000</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>125 855 000</b>	<b>1 650 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	44 250 000	–
<b>Summa långfristiga skulder</b>	5	<b>44 250 000</b>	<b>–</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	750 000	–
Övriga skulder		260 687	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	654 130	–
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 664 817</b>	<b>–</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>171 769 817</b>	<b>1 650 000</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

2021-01-01  
2021-12-31

Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-521 315
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	929 099
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>407 784</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-159 190 305
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-159 190 305</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Erhållna medlemsinsatser	124 205 000
Upptagna lån	45 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>169 205 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>10 422 479</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 647 779</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>12 070 258</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

##### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

##### **Övriga upplysningar**

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll sker enligt stadgarna, görs i bokslutet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Komponentavskrivning tillämpas från och med 2022-01-01.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas (år):

<b>Typ</b>	<b>Nyttjandeperiod</b>
Stomme, grund	120
Stammar, värme	60
El	40
Fasad	50
Yttertak	40
Ventilation	25
Transport (hiss)	25
Inre underhåll	120
Styr och övervakning	15
Resterande	120

### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Not	Pågående nyanläggning	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	0
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	159 190 305	–
	Utgående anskaffningsvärden	159 190 305	0
	<b>Redovisat värde</b>	<b>159 190 305</b>	<b>0</b>
Not	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsförsäkring	47 983	0
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>47 983</b>	<b>0</b>
Not	Förfallotid skulder	2021-12-31	2020-12-31
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Förfaller senare än 5 år	40 500 000	0
Not	Skulder som avser flera poster	2021-12-31	2020-12-31
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	44 250 000	0
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	750 000	0
Not	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Förskottsaviserade intäkter	654 130	0
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>654 130</b>	<b>0</b>
Not	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	45 000 000	0
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>45 000 000</b>	<b>0</b>

*UNDERSKRIFTER*

Göteborg

Raivo-Olle Kruus

Lars Haldorson

Susanne Moberg

Maria Tiholt

Katarina Lundell

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2022 15:31

SENT BY OWNER:

Ann Lindqvist · 24.05.2022 09:13

DOCUMENT ID:

BJphBW5Dq

ENVELOPE ID:

B163Sbcw5-BJphBW5Dq

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Sjunga 20210101-20211231.pdf

12 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. Raivo-Olle Kruus</b> remrealestateab@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2022 09:37 24.05.2022 09:35	eID High	Swedish BankID (DOB: 16/10/1945) Swedish BankID (SSN: 194510165634)
<b>2. Lars David Haldorson</b> haldorson49@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2022 10:28 24.05.2022 10:26	eID High	Swedish BankID (DOB: 10/08/1949) Swedish BankID (SSN: 194908106232)
<b>3. SUSANNE MOBERG</b> susmo@hotmail.com	Signed Authenticated	24.05.2022 12:42 24.05.2022 12:37	eID High	Swedish BankID (DOB: 10/03/1968) Swedish BankID (SSN: 196803100400)
<b>4. MARIA TIHOLT</b> maria.tiholt@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2022 13:39 24.05.2022 13:38	eID High	Swedish BankID (DOB: 24/02/1953) Swedish BankID (SSN: 195302249361)
<b>5. KATARINA LUNDELL</b> theakatarina1@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2022 13:58 24.05.2022 13:54	eID High	Swedish BankID (DOB: 11/01/1958) Swedish BankID (SSN: 195801118927)
<b>6. CLAS NIKLASSON</b> clas.niklasson@se.gt.com	Signed Authenticated	24.05.2022 15:31 24.05.2022 14:28	eID High	Swedish BankID (DOB: 14/06/1964) Swedish BankID (SSN: 196406142932)

\* 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