

Årsredovisning 2023

Brf Guldkornet

769638-9431



Välkommen till årsredovisningen för Brf Guldkornet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under 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.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-08-27.

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 (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid en överlåtelse under räkenskapsåret anses säljaren ha avyttrat andel i en oäkta bostadsrättsförening, vilket kommer att anges i kontrolluppgift.

En köpare kan beviljas uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad (s.k. uppskavsavdrag), under förutsättning att övriga krav för avdrag är uppfyllda. Föreningen jämställs nämligen med en äkta 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.

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

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

Byggnaderna färdigställdes 2023 och kommer att deklarerars som färdigställda. De 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.

Mervärdesskatt

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el samt för uthyrning av lokaler och uthyrning av parkeringsplatser till andra än medlemmar.

Fastigheten

Föreningen har förvärvat och erhållit lagfart för fastigheterna Sannegården 7:14 och Sannegården 7:15 i Göteborgs kommun.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. Föreningen har 107 bostadsrätter om totalt 6 305 m² och en lokal om 71 m². Föreningen disponerar över 29 parkeringsplatser och fem MC-platser i garage samt 13 utvändiga parkeringsplatser. Av föreningens parkeringsplatser är 17 garageplatser försedda med laddpunkt 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.

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. Dessa krav 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. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i ekonomisk plan.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen har 107 bostadsrätter om totalt 6 305 m och en lokal om 71 m².

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd. I fastigheten finns även en sopsugsanläggning samt utrymme för källsortering av sopor.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens är delaktig i gemensamhetsanläggning GA:54 avseende garage med tillhörande installationer, anläggningar, utrustning mm tillsammans med den intilliggande fastigheten Sannegården 7:16 (Brf Kronjuvelen).

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning GA:10 avseende sopsugsterminal med erforderlig utrustning och ledningar för sopsug inklusive ventiler, vilken förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening.

Föreningen är även, tillsammans med kringliggande fastigheter, medlem i Samfällighetsföreningen Juvel, som bland annat förvaltar en gemensamhetsanläggning (GA:35) avseende gemensamma gårdsytor.

GA 35 är under omprövning, varvid en ny GA avseende ledningar för dag-, spill och kallvatten samt fördröjningsmagasin för dagvattenflöden kommer att bildas.

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 Rödjans 727:38.

-belastas av servitut avseende utrymme till förmån för Sannegården GA:35.

Föreningens lokaler

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ²	Löptid t.o.m.
Mariedals Byggtjänst AB	Kontor	Ja	71	2026-06-01

Föreningen har 2023 erhållit 588 585 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokalen. I enlighet med entreprenadkontraktet tillfaller investeringsmoms Entreprenören. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokalen sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Entreprenören garanterar hyresintäkten två år från och med godkänd entreprenad i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 14 november 2022. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 16 november 2022.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 28 juni 2023.

Under året har föreningen amorterat 166 250 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är i linje med amortering i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 13.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning den 9 juni 2023. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 september 2023.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 september 2023 följande utseende:

Anskaffningskostnad	516 115 000	Insatser	255 857 000
		Upplåtelseavgifter	165 258 000
		Lån	95 000 000
	516 115 000		516 115 000

Styrelsens sammansättning

Maria Österlund	Ordförande
André Awad	Styrelseledamot
Anita Tan	Styrelseledamot
Daniel Engberg	Styrelseledamot
Sara Mawlodi	Styrelseledamot
Amanda Prates	Styrelsesuppleant
Johanna Holmström	Styrelsesuppleant
Ulf Bjerstaf	Styrelsesuppleant

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

Valberedning

Amanda Prates (sammankallande) och Sara Mawlodi.

Firmateckning

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

Revisorer

Arvid Andersson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-20 avseende val av ny styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft åtta protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051.

Avtal med leverantörer

Fastighetslån	Swedbank
Fjärrvärme och elnät	Göteborg Energi AB
Elleverans	Göteborg Energi Din EL AB
Kollektivt bredband	Telia Sverige AB
Ekonomisk- och teknisk förvaltning	JM@Home AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avräkningstidpunkt fastställdes till 2023-09-30.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören skedde från 2023-10-01 vilket innebär att föreningen från det datumet svarar för samtliga kostnader och tillgodoräknar sig samtliga intäkter. Resultaträkningen återspeglar därmed endast tre månaders verksamhet för 2023 även om föreningens räkenskapsår är tolv månader.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Styrelsen har beslutat om en höjning med 2,6 procent fr.o.m. 2023-10-01. Årsavgift för lägenhet är efter höjningen 901 kr/m² exklusive bredband, vatten och el. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 62,50 kr/m³ och el 1,04 kr/kWh inklusive moms.

Medlemsinformation

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under kvartal ett 2023. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 78 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 149 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 54 överlåtelse.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-08-27 hos Bolagsverket.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022
Nettoomsättning	1 768 211	-
Resultat efter fin. poster	75 908	-
Soliditet (%)	81	-
Yttre fond	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	240	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,5	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 041	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 874	-
Sparande per kvm totalyta, kr	82	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	13	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	2	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	36	-
Räntekänslighet (%)	35,52	-

Nyckeltalen är beräknade för tiden efter föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören och avser perioden 2023-10-01-2023-12-31.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 67 468 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	5 871 500	-	249 985 500	255 857 000
Upplåtelseavgifter	0	-	165 258 000	165 258 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	75 908	75 908
Eget kapital	5 871 500	0	415 319 408	421 190 908

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	75 908
Totalt	75 908

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	63 760
Balanseras i ny räkning	12 148
	75 908

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 768 211	0
Övriga rörelseintäkter	3	262 749	0
Summa rörelseintäkter		2 030 960	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-414 641	0
Övriga externa kostnader	7	-57 811	0
Personalkostnader	8	-17 192	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-449 031	0
Summa rörelsekostnader		-938 676	0
RÖRELSERESULTAT		1 092 284	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		688	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 017 065	0
Summa finansiella poster		-1 016 377	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		75 907	0
ÅRETS RESULTAT		75 907	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	515 665 969	0
Pågående nyanläggning	10	0	343 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		515 665 969	343 000 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		515 665 969	343 000 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		77 269	0
Övriga fordringar	11	3 950 514	1 512 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	141 885	0
Summa kortfristiga fordringar		4 169 668	1 512 129
Kassa och bank			
Kassa och bank		656	3 051 388
Summa kassa och bank		656	3 051 388
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 170 324	4 563 517
SUMMA TILLGÅNGAR		519 836 293	347 563 517

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		421 115 000	5 871 500
Summa bundet eget kapital		421 115 000	5 871 500
Fritt eget kapital			
Årets resultat		75 908	0
Summa fritt eget kapital		75 908	0
SUMMA EGET KAPITAL		421 190 908	5 871 500
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	94 168 750	0
Summa långfristiga skulder		94 168 750	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	665 000	0
Byggnadskreditiv	14	0	340 594 011
Leverantörsskulder		1 491 204	0
Skatteskulder		755 010	0
Övriga kortfristiga skulder		11 995	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 553 426	1 098 006
Summa kortfristiga skulder		4 476 635	341 692 017
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		519 836 293	347 563 517

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 092 284	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	449 031	0
	1 541 315	0
Erhållen ränta	688	0
Erlagd ränta	-1 017 065	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	524 938	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-796 825	-2 120 421
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 713 629	1 703 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 441 742	-416 426
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-173 115 000	-343 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-173 115 000	-343 000 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	415 243 500	2 351 500
Upptagna lån	0	342 394 011
Amortering av lån	-245 760 261	-1 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	169 483 239	342 945 511
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 190 019	-470 915
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 051 513	3 522 428
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 861 495	3 051 513

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Guldkornet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Principerna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

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 1 330 802 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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har de senaste offentliggjorda statistiska uppgifterna använts.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Styrelsens förslag till reservering för 2023 uppgår till en fjärdedel av avsättningen i ekonomisk plan.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 420 974	0
Hysesintäkter lokaler	40 824	0
Hysesintäkter garage	100 009	0
Hysesintäkter p-plats	45 200	0
Deb. fastighetsskatt	3 750	0
Intäkter internet	70 627	0
Varmvatten	36 168	0
El	45 589	0
Dröjsmålsränta	33	0
Andrahandsuthyrning	4 787	0
Övriga fakturerade kostnader moms	250	0
Summa	1 768 211	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Intäkt från entreprenör	262 749	0
Summa	262 749	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning	14 200	0
Teknisk fastighetsförvaltning	49 375	0
Besiktning och service	10 061	0
Fastighetsskötsel	781	0
Summa	74 417	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	133 687	0
Uppvärmning	82 635	0
Vatten	15 330	0
Sophämtning	16 122	0
Summa	247 773	0

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	2 898	0
Digitala tjänster	27 467	0
Samfällighetsavgifter	19 139	0
Gemensamhetsanläggning	42 947	0
Summa	92 451	0

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	13 017	0
Revisionsarvoden	7 031	0
Ekonomisk förvaltning	37 763	0
Summa	57 811	0

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	13 082	0
Lagstadgade arb giv avg	4 110	0
Summa	17 192	0

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	516 115 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	516 115 000	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-449 031	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-449 031	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	515 665 969	0
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>300 580 696</i>	<i>0</i>

NOT 10, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	343 000 000	0
Årets inköp	173 115 000	343 000 000
Omklassificeringar	-516 115 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	343 000 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran Entreprenör	1 500 376	1 511 980
Skattekonto	589 299	24
Klientmedelskonto SHB	1 860 839	125
Summa	3 950 514	1 512 129

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	26 191	0
Försäkringspremier	1 932	0
Digitala tjänster	49 429	0
Vatten	21 293	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 040	0
Summa	141 885	0

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2025-06-04	4,70 %	23 583 750	0
Swedbank	2028-06-07	4,00 %	23 750 000	0
Swedbank	2027-06-03	4,17 %	23 750 000	0
Swedbank	2026-06-03	4,41 %	23 750 000	0
Summa			94 833 750	0
Varav kortfristig del			665 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 91 508 750 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, BYGGNADSKREDITIV

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadskreditiv	0	340 594 011
Summa	0	340 594 011

Byggnadskreditivet redovisades som kortfristig skuld 2022 i balansräkningen då avräkning mot Entreprenören skedde under 2023.

Beviljat kreditiv uppgick till 400 000 000 SEK.

**NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 859	0
Uppl kostn fast skötsel	26 775	0
Uppl kostn städ	14 200	0
Ei	87 088	0
Uppvärmning	40 058	0
Utgiftsräntor	716 833	1 098 006
Vatten	8 104	0
Uppl kostn styrelsearvoden	40 125	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 607	0
Förutbetalda avgifter/hyror	557 652	0
Beräknat revisionsarvode	43 125	0
Summa	1 553 426	1 098 006

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	95 000 000	95 000 000

Underskrifter

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Maria Österlund
Ordförande

André Awad
Styrelseledamot

Anita Tan
Styrelseledamot

Daniel Engberg
Styrelseledamot

Sara Mawlodi
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Arvid Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 15:04

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 13.05.2024 13:17

DOCUMENT ID:

H1L-AU_1mA

ENVELOPE ID:

ryll0iu17r-h1l-au_1ma

DOCUMENT NAME:

Brf Guldkornet Årsredovisning 2023.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIA ÖSTERLUND mariaosterlund@live.se	Signed Authenticated	13.05.2024 13:59 13.05.2024 13:25	eID Low	Swedish BankID IP: 83.218.85.227
2. André Awad Andre.Awad@live.se	Signed Authenticated	14.05.2024 10:40 13.05.2024 20:42	eID Low	Swedish BankID IP: 77.111.247.7
3. ANITA TAN anitatan@live.se	Signed Authenticated	14.05.2024 15:52 14.05.2024 14:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.105.222
4. DANIEL ENGBERG mail@danielengberg.com	Signed Authenticated	14.05.2024 21:32 14.05.2024 21:29	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.42.176
5. SARA MAWLODI sara-mawlodi@hotmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 08:29 15.05.2024 08:21	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.5.190
6. Arvid Andersson arvid.andersson@se.ey.com	Signed Authenticated	15.05.2024 15:04 15.05.2024 10:56	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.184

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Guldkornet, org.nr 769638 - 9431

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Guldkornet för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Guldkornet för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Arvid Andersson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Arvid Andersson

Auktoriserad revisor

Serienummer: a6d8e5bfce0f81[...]76bea34f4683f

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-15 13:12:59 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>