



*(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)*

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Bruket

769639-3656

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bruket får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Om inte annat 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 Malmö kommun.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen har den 28 oktober 2022 förvärvat fastigheten Sandformen 2 i Malmö kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 30 januari 2023.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet kommer det uppföras två flerbostadshus i 5-7 våningar med totalt 112 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 8 308 m<sup>2</sup>. Föreningen kommer disponera över två hkp-platser på föreningens fastighet.

I tecknat parkeringsavtal med SMEBAB tillhandahålls rätten att hyra 82 parkeringsplatser, varav en handikapplats, samt därutöver rätt att nyttja tolv bilpoolsplatser som disponeras gemensamt med andra fastighetsägare i området. Avtalet gäller i 25 år för parkeringsplatserna och tio år för bilpoolsplatserna.

Fastigheten 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*

Energideklaration beräknas tas fram i samband med första inflytt.

### *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 en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. I fastigheten kommer det även att finnas barnvagnsrum, städtrum, rullstolsförråd samt extra förråd för medlemmar att hyra. På tomtmarken kommer det att finnas orangeri, cykelförråd, cykelparkering samt cykelverkstad i portik.

### *Väsentliga servitut*

Fastigheten har förmånsservitut för väg.

### **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. uppskovsavgift), under förutsättning att övriga krav för avgift är uppfyllda. Föreningen jämställs 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 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 är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2024. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

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

### *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 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 förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk förvaltning.

#### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning av installationer. Avtalet gäller till den 1 april 2029. Föreningen har tecknat avtal om fastighetsjour med Örestads Industriebevakning AB.

### **Föreningens ekonomi**

#### *Ekonomisk plan*

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 1 november 2022. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 8 november 2022.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el som debiteras efter faktisk förbrukning bli 877 kr/m<sup>2</sup>. Kostnaden för varmvattenförbrukning samt elförbrukning beräknas uppgå till i genomsnitt ca. 23,6 kr/m<sup>2</sup> respektive ca. 53,4 kr/m<sup>2</sup>. Föreningen kommer att bli redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån individuell mätning och debitering av faktisk förbrukning av varmvatten och el. Insatser och upplåtelseavgifter uppgår enligt ekonomisk plan till ca. 44 870 kr/m<sup>2</sup>.

#### *Fastighetslån*

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Swedbank AB om 330 000 000 kr per den 31 december 2022, varav utnyttjad del är 280 000 000 kr, och avser att teckna avtal med Swedbank AB avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

#### *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 juni 2024.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under mars 2024.

#### *Föreningens investerings- och finansieringsbalans*

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	474 380 000	Insatser	217 787 000
		Upplåtelseavgifter	154 993 000
		Lån	101 600 000
	<hr/>		<hr/>
	474 380 000		474 380 000

Inflyttningen i föreningens fastighet beräknas påbörjas den 26 april 2023. Vid årets slut var 85 (43) bostadsrätter tecknade med förhandsavtal för vilka förskott har inbetalats.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är fyra (fyra).

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2022 haft följande sammansättning:

Peranders Johansson	Ledamot	1)	Ordförande
Johan Halla	Ledamot	1)	
Alf Larsen	Ledamot		
Gunilla Persson	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit fyra (tre) st protokollförda sammanträden.

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

### Revisorer

Ernst & Young  
Huvudansvarig Erik Mauritzson                      Ordinarie

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 december 2020.

## Förändringar i eget kapital

	<b><u>Medlemsinsatser</u></b>
	<b>Förskott</b>
Belopp vid årets ingång	4 460 000
Inbetalda förskott	4 229 000
Belopp vid årets utgång	<b>8 689 000</b>

## 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	2022-01-01 -2022-12-31	2020-12-10 -2021-12-31 (13 mån)
Rörelsens intäkter		0	0
Rörelsens kostnader		0	0
Rörelseresultat		0	0
Årets resultat		0	0

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Pågående nyanläggningar

2

280 000 000

0

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**280 000 000**

**0**

**Summa anläggningstillgångar**

**280 000 000**

**0**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

3

926 407

39 596

**Summa kortfristiga fordringar**

**926 407**

**39 596**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

8 688 999

4 440 000

**Summa kassa och bank**

**8 688 999**

**4 440 000**

**Summa omsättningstillgångar**

**9 615 406**

**4 479 596**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**289 615 406**

**4 479 596**

<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>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser	4	8 689 000	4 460 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 689 000</b>	<b>4 460 000</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 689 000</b>	<b>4 460 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	280 000 000	0
Övriga skulder	6	9 421	19 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	916 985	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>280 926 406</b>	<b>19 596</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>289 615 406</b>	<b>4 479 596</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 noll 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

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	280 000 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>280 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>280 000 000</b>	<b>0</b>

### **Not 3 Övriga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	9 421	19 596
Fordran Entreprenör	916 986	20 000
	<b>926 407</b>	<b>39 596</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 Byggnadskreditiv

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnadskreditiv, utnyttjad del	280 000 000	0
	<b>280 000 000</b>	<b>0</b>

Beviljad kredit uppgår till 330 000 000 kr.

### Not 6 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatt och sociala avgifter	9 421	19 596
	<b>9 421</b>	<b>19 596</b>

### Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	916 985	0
	<b>916 985</b>	<b>0</b>

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Bostadsrättsföreningen Bruket

Peranders Johansson  
Ordförande

Johan Halla

Alf Larsen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.05.2023 12:37

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 10.05.2023 15:08

DOCUMENT ID:

SJefwvGYE3

ENVELOPE ID:

B1-DPGKVh-SJefwvGYE3

DOCUMENT NAME:

Brf Bruket årsredovisning 2022.pdf

10 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER-ANDERS JOHANSSON peranders1946@gmail.com	Signed	10.05.2023 15:49	eID	Swedish BankID (DOB: 1946/04/04)
	Authenticated	10.05.2023 15:47	Low	IP: 90.224.50.247
2. Johan Halla johan@jhfast.se	Signed	11.05.2023 07:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1953/06/12)
	Authenticated	11.05.2023 07:38	Low	IP: 217.210.162.21
3. Alf Kristian Larsen alf@al-consult.se	Signed	11.05.2023 08:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/09/30)
	Authenticated	11.05.2023 08:26	Low	IP: 94.191.153.153
4. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed	11.05.2023 12:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	11.05.2023 11:33	Low	IP: 145.62.64.33

\* 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