

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Kärnekulla Gård
769634-6092

Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kärnekulla Gård, 769634-6092 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kärnekulla Gård har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-04-18.

I april 2022 flyttade första etappen, bestående av 13 radhus och ett friliggande hus in. Byggnationen av andra etappen, som består av 12 radhus och ett friliggande hus, börjar närma sig sitt slut och inflyttning sker under andra kvartalet 2023.

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheterna Habo Kärnekulla 1:4 och Habo Kärnekulla 1:4B. Fastigheterna kommer vid färdigställande bestå av 25 radhus och 2 friliggande hus.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens färdigställda bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	m ²
6	5	167
7	5	126
1	2	25

Total bostadsyta för färdigställda bostäder är 1 909 m².

Styrelseledamöter under året:

Gustaf Hjertquist	Ordförande
Carl-Henrik Ingerman	Ledamot
Marcus Bredberg	Ledamot

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i föreningen.

Revisor

Auktoriserad revisor Jonas T. Bernerson.

Förvaltning

Fastighetsskötseln sköter Tosito Förvaltning AB och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 26 medlemmar.

13 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelser skett. Vid överlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av prisbasbeloppet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020
Nettoomsättning	791	0	0
Resultat efter finansiella poster	-561	-4	0
Soliditet (%)	38,88	3,32	51,55
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m2	520	0	0
Lån, kr/m2	12 289	0	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,50	0,00	0,00
Driftskostnad, kr/m2	126	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Då inflytt skedde under april 2022 behöver nyckeltalen räknas om för att få jämförelsetal rätt på helår.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 003 305	0	0	0	2 003 305
Inbetalda insatser under året	43 390 435				43 390 435
Årets resultat				-561 009	-561 009
Belopp vid årets utgång	45 393 740	0	0	-561 009	44 832 731

I enlighet med föreningens stadgar ska reservering av medel för yttre underhåll göras årligen i enlighet med antagen underhållsplan.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-561 009
behandlas så att	
Reservering till fond för yttre underhåll	139 000
i ny räkning överföres	-700 009
	-561 009

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	791 015	0
Övriga intäkter		22 136	0
		813 151	0
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-284 009	0
Administrationskostnader	4	-49 699	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-593 965	0
		-927 673	0
Rörelseresultat		-114 522	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-446 487	0
		-446 487	0
Resultat efter finansiella poster		-561 009	0
Årets resultat		-561 009	0

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	83 827 176	680 576
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	30 974 825	45 123 956
		114 802 001	45 804 532
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7, 8	179 272	14 267 850
		179 272	14 267 850
Summa anläggningstillgångar		114 981 273	60 072 382
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 949	0
		62 949	0
<i>Kassa och bank</i>		278 604	352 523
Summa omsättningstillgångar		341 553	352 523
SUMMA TILLGÅNGAR		115 322 826	60 424 905

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

45 393 740

2 003 305

45 393 740

2 003 305

Fritt eget kapital

Årets resultat

-561 009

0

-561 009

0

Summa eget kapital

44 832 731

2 003 305

Kortfristiga skulder

Byggnadskreditiv med limit 36 000 000 (42 000 000)

34 874 055

36 313 075

Skulder till kreditinstitut

23 460 000

0

Leverantörsskulder

433 249

14 634 810

Skulder till koncernföretag

11 601 521

680 576

Övriga skulder

0

6 618 850

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

121 270

174 289

Summa kortfristiga skulder

70 490 095

58 421 600

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9

115 322 826

60 424 905

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stommar och grund	80 år
VA och värme inkl stammar	50 år
Fasad och fönster	50 år
El inkl stammar	40 år
Tak	40 år
Ventilation	25 år
Dörrar	25 år

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet, %	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m2	Årsavgifter dividerat med total bostadsyta
Lån, kr/m2	Totala lån på bokslutsdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta, %	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad, kr/m2	Årets driftskostnader dividerat med total yta
	I driftskostnader ingår el, värme, vatten och avlopp, renhållning, försäkring, internetanslutning, fastighetsskötsel och övriga fastighetskostnader

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	729 416	0
Debiterade förbrukningsavgifter	61 599	0
	791 015	0

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftskostnader		
El	10 484	0
Värme	78 364	0
Vatten och avlopp	38 952	0
Renhållning	29 518	0
Försäkring	19 686	0
Internetanslutning	7 222	0
Fastighetsskötsel	39 272	0
Snöröjning och halkbekämpning	4 797	0
Övriga fastighetskostnader	11 750	0
Summa driftskostnader	240 045	0
Reparationer och underhåll	43 964	0
Summa fastighetskostnader	284 009	0

Not 4 Administrationskostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	30 375	0
Revision	4 375	0
Bankkostnader	942	0
Övriga förvaltningskostnader	14 007	0
	49 699	0

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	680 576	0
Omklassificeringar	83 740 565	680 576
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 421 141	680 576
Årets avskrivningar	-593 965	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-593 965	0
Utgående redovisat värde	83 827 176	680 576

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	45 123 956	376 000
Investeringar	86 067 020	44 747 956
Omklassificeringar	-100 216 151	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 974 825	45 123 956
Utgående redovisat värde	30 974 825	45 123 956

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 267 850	0
Förvärv	10 000 000	14 267 850
Omklassificeringar	-24 088 578	0
Redovisat värde vid årets slut	179 272	14 267 850
Utgående redovisat värde	179 272	14 267 850

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Andelar	Antal andelar	Bokfört värde
Tosito Kärnekulla Gård AB, 559274-0764, Jönköping	1000	100	84 517
Tosito Kärnekulla Radhus kv 2 AB, 559274-8247, Jönköping	1000	100	94 755
			179 272

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Pantbrev i fastigheterna Habo Kärnekulla 1:4 och 1:4B	59 460 000	23 460 000
	59 460 000	23 460 000

Underskrifter

Den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Gustaf Hjertquist
Ordförande

Carl-Henrik Ingerman

Marcus Bredberg

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

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2023 08:08

SENT BY OWNER:

Emelie Holmberg • 08.05.2023 12:51

DOCUMENT ID:

S1geNNU842

ENVELOPE ID:

rygVVL8V2-S1geNNU842

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Kärnekulla Gård 2022.pdf
10 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL-HENRIK INGERMAN calle@tosito.se	Signed Authenticated	08.05.2023 12:56 08.05.2023 12:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/08/19) IP: 46.235.236.76
2. Bo Marcus Bredberg marcus@tosito.se	Signed Authenticated	08.05.2023 12:59 08.05.2023 12:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/06/16) IP: 80.217.92.106
3. Gustaf Ivar Hjertquist gustaf@tosito.se	Signed Authenticated	08.05.2023 15:59 08.05.2023 15:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/05/06) IP: 46.235.236.76
4. JONAS TÖRNSKOG BERNERSSON jonas@dextra.se	Signed Authenticated	09.05.2023 08:08 09.05.2023 08:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) IP: 85.225.236.140

* 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
Kärnekulla Gård Org.nr. 769634-6092

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kärnekulla Gård för år 2022. Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller asidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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





Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kärnekulla Gård för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor





Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2023 08:10

SENT BY OWNER:

Aktiebolaget Jönköpingsbostäder • 09.05.2023 08:09

DOCUMENT ID:

SJxB3mvwVh

ENVELOPE ID:

rkSh7DwV3-SJxB3mvwVh

DOCUMENT NAME:

RB BRF Kärnekulla Gård.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JONAS TÖRNSKOG BERNERSSON	 Signed	09.05.2023 08:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11)
jonas@dextra.se	Authenticated	09.05.2023 08:09	Low	IP: 85.225.236.140

* 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