

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Björnö Vik 2 i Norrtälje

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-06-08. Föreningens kostnadskalkyl undertecknades 2019-08-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning som bland annat förvaltar en lekplats samt gator (Smedtorpsvägen och cykelbana) inklusive gatubelysning. Föreningens andel är 18 procent.

##### Styrelsen

Göran Olsson	Ordförande
Lina Werner	Ledamot
Bo Wolwan	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11.

30

AM

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kryddhyllan 2	2019	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring kommer att finnas from mars 2020, då kommer ansvarsförsäkring för styrelsen att ingå.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, via ett sekundärt nät.

### Byggnadsår och ytor

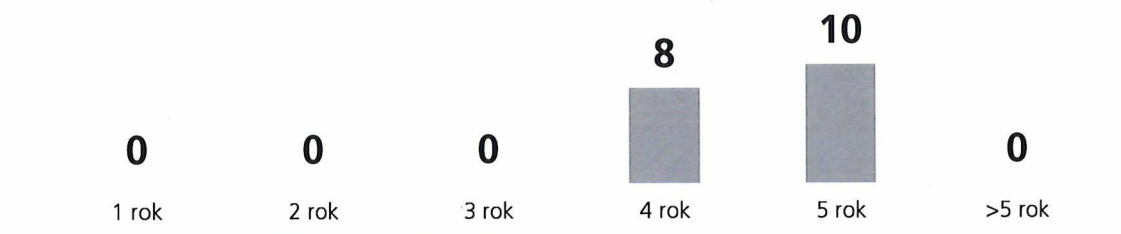
Fastigheten bebyggs 2019 - 2020 och kommer att bestå av 10 parhus samt 8 friliggande hus. Värdeåret är inte fastställt.

Byggnadernas totalyta är enligt kostnadskalkyl 2 124 m<sup>2</sup>, varav 2 124 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen kommer att upplåta 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Miljö- och teknikhus

### Kommentar

Gemensamt för hushållsavfall samt avlämningspunkt för VA och fjärrvärme

### Teknisk status

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

#### Avtal

Ekonomisk förvaltning  
Försäljning av lägenheter  
Leverans av fjärrvärme

#### Leverantör

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB  
Svensk Fastighetsförmedling  
Norrtälje Energi AB

### Övrig information

Föreningen planerar att upplåta lägenheterna med bostadsrätt under våren 2020 och beräknas teckna Upplåtelseavtal från och med april månad 2020.

Under våren 2020 kommer slutbesiktning av lägenheterna och fastigheten att ske.

Preliminärt kommer lägenheterna att vara klara för inflyttning i slutet av juni månad 2020.

### Föreningens ekonomi

En Ekonomisk plan förväntas vara klar under april 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019
<b>INBETALNINGAR</b>	
Medlemsinsatser	900 000
Ökning av långfristiga skulder	27 141 006
Ökning av kortfristiga skulder	19 863
	<b>28 060 869</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>	
Ökning av materiella anläggningstillgångar	26 640 631
Ökning av långfristiga fordringar	50 000
Ökning av kortfristiga fordringar	475 697
	<b>27 166 328</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>894 541</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>894 541</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår. Eventuell fastighetsskatt under fastighetens uppförande betalas av OBOS Bostadsutveckling AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen har köpt fastigheten Kryddhyllan 2 i Norrtälje.

Under 2019 har föreningen tecknat Totalentreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB om förvärv av 18 bostadsrättslägenheter vara 10 st i parhus i storlekarna 120 resp. 137 kvm samt 8 stycken fristående lägenheter om 107 kvm.

Under året har markarbeten utförts på fastigheten. Laggning av infrastruktur såsom vatten, avlopp, el, fiber och fjärrvärme. Tre parhus, dvs sex bostadsrättslägenheter har levererats.

3 Föreningen har upprättat en Kostnads kalkyl och har tecknat 13 Förhandsavtal för bostadsrättslägenheter.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st  
Överlåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 0  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 3

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta*	12 778
Soliditet (%)	3

\*Avser byggnadskredit som kommer att ersättas med lån och insatser i samband med avräkning.  
Ytuppgifter enligt kostnadskalkyl, 2 124 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	900 000	900 000	0	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>900 000</b>	<b>900 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>900 000</b>	<b>900 000</b>	<b>0</b>	<b>0</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 balansräkning samt tilläggsupplysningar.

3

*Om*

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Mark	Not 2	10 623 631
Pågående byggnation	Not 3	16 017 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 640 631</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 4	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>26 690 631</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar	Not 5	475 697
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>475 697</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank		894 541
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>894 541</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 370 238</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 060 869</b>

RB

SW



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser		900 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>900 000</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		
<b>900 000</b>		
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Byggnadskreditiv	Not 6, 7	27 141 006
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 141 006</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder		4 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	15 832
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 863</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 060 869</b>

37

dmw

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 MARK

2019-12-31

#### Akkumulerade anskaffningsvärden

Nyanskaffningar

4 450 000

RedU9

6 173 631

#### Utgående anskaffningsvärde

10 623 631

#### Planenligt restvärde vid årets slut

10 623 631

#### Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark

700 000

700 000

### Not 3 PÅGÅENDE BYGGNATION

2019-12-31

Ingående anskaffningsvärde

0

Nyanskaffningar

16 017 000

16 017 000

### Not 4 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Bokfört  
värde

2019-12-31

50 000

50 000

Verkligt  
värde

2019-12-31

50 000

50 000

Björnö Vik 2 Mark i Norrtälje AB

Nyanskaffning

6 223 631

Avgår enligt RedU9

-6 173 631

50 000

<b>Not 5</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>
	Avräkning byggare	475 697
		<b>475 697</b>
<b>Not 6</b>	BYGGNADSKREDITIV	<b>2019-12-31</b>
	Beviljad kredit	59 720 000
	Utnyttjat kreditbelopp	27 141 006
<b>Not 7</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	21 200 000
<b>Not 8</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÅKTER	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	15 832
		<b>15 832</b>

**Not 9** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under våren slutförs leveranserna av bostadshusen på föreningens fastighet.

*Ø*

*Øw.*



---

## Styrelsens underskrifter

---

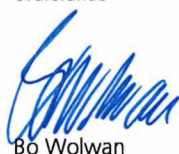
SOLNA den 18 / 2 2020



Göran Olsson  
Ordförande



Lina Werner  
Ledamot



Bo Wolwan  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 3 2020  
KMPG AB



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björnö Vik 2 i Norrtälje, org. nr 769634-8791

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björnö Vik 2 i Norrtälje för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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. Risker 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 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 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 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

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Björnö Vik 2 i Norrtälje för år 2019.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 vårt uttalande.

### 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 trygghande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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.

Solna den 12 mars 2020

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor