

Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma för Bostadsrättsföreningen Björnö vik 2 i Norrtälje

Datum: 2021-03-24

Tid: 18.00

Plats: Teamsmöte

Närvarande: se bifogad närvarolista

§1 Föreningsstämmans öppnande

Mötet öppnas av Göran Olsson som hälsade alla välkomna, förklarade stämman öppnad och förklarade syftet med mötet.

§2 Godkännande av dagordning

Stämman godkänner dagordningen.

§3 Val av stämмоordförande

Stämman väljer Göran Olsson till ordförande för stämman.

§4 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Till protokollförare valdes Johanna Sardi.

§5 Val av justeringsmän tillika rösträknare

Till att justera protokollet utöver mötesordföranden samt rösträknare valdes Tomas Turesson och Martina Bjärgestad.

§6 Fråga om stämman blivit stadgeenlig ordning utlyst

Mötet förklarades behörigt utlyst av stämman.

§7 Godkännande av röstlängd

Registrering av närvarande medlemmar och ombud upprättades (Bilaga 1). Närvarande medlemmar uppgick till 20 stycken. Stämman fastställde röstlängden till 14 stycken. Förteckning av registrerade medlemmar förklaras som röstlängd. En fullmakt anmäldes för Smedtorpsvägen 39B (Bilaga 2).

§8 Föredragning av styrelsens årsredovisning

Styrelsens årsredovisning för verksamhet under år 2020 föredras av ordförande Göran Olsson (Bilaga 3). Ordförande förklarade hur årsredovisningen är uppbyggd och informerade vidare att föreningens ekonomiska förvaltare är Sveriges BostadsrättsCentrum AB (SBC). I förvaltningsberättelsen uppmärksammades det att under rubriken "Byggnadsår och ytor" felaktigt står att fastigheten bebyggdes 2019-2020 med 10 småhus. Detta korrigeras till nästkommande år.

§9 Föredragning av revisorernas berättelse

Revisionsberättelsen för 2020 föredras och läggs till handlingarna (Bilaga 3).

§10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen

Balansräkningen fastställs.

VB

§11 Beslut om resultatdisposition

Inte aktuellt då det inte finns något resultat att redovisa.

§12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet.

§13 Val av styrelseledamöter och suppleanter

Stämman godkänner omval av sittande styrelse.

Bo Wolwan (omval)

Göran Olsson (omval)

Sara Hägglöv (omval)

§14 Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår

Stämman beslutade att inga arvoden ska utbetalas till styrelseledamöter. För revisorer är arvode enligt räkning.

§15 Val av revisorer och revisorssuppleanter

Stämman godkänner omval av KPMG och Torbjörn Larsson som huvudansvarig revisor med ersättning mot räkning.

§16 Val av valberedning

Stämman väljer Martina Bjärgestad, Henrik Waltari och Andreas Dolph till valberedning. Ordförande upplyser om att det tillkommer medlemmar under höst/vinter 2021 från nästa etapp och att någon därifrån bör ingå i valberedningen. Stämman ger därför i uppdrag att valberedningen hittar en ytterligare medlem till valberedningen från nästa etapp.

§17 Inkomna motioner

§17.1 Motion om markis

Styrelsen ser inkommit förslag (Bilaga 4) som en naturlig utveckling bland medlemmarna att förädla bostäderna. Styrelsen ställer sig därför positiv till förslaget om terrassmarkis under följande förutsättningar. Att medlemmar som är intresserade av att montera terrassmarkis:

- Står för samtliga kostnader som genereras och att föreningen som sådan inte ska drabbas praktiskt eller ekonomiskt.
- Monteras enligt anvisningar från leverantör i dialog med OBOS.
- Tecknar ett separat avtal med bostadsrättsföreningen där det framgår vilket underhållsansvar respektive part har.
- Färgsättning/utseende av markis ska se likadan ut för samtliga. Det har tagits fram en mörkgrå kulör i grannföreningen. Styrelsen föreslår att samma kulör används i Björnö Vik 2, bild finns i bilaga 4.

Stämman godkänner förslaget (Bilaga 4) gällande markis med förutsättningar enligt ovan.

NB 4

§17.2 Motion om utbyggnad av staket

Ordförande förde fram styrelsens förslag på stämmobeslut som innebär att en arbetsgrupp på "villasidan" bildas för att hantera staketfrågan för just villorna. Arbetsgruppen tar fram underlag och förutsättningar för genomförandet som sedan skickas in till projekt.sthlm@obos.se. Stämman ger styrelsen mandat att fatta ett beslut själv om staket på villorna.

§17.3 Motion om utbyggnad av staket och plank

Styrelsen ställer sig positiv till förslaget (Bilaga 5) om staket under nedanstående förutsättningar. Att medlemmar som bor i parhusen och är intresserade av att bygga staket:

- Står för samtliga kostnader som genereras och att föreningen som sådan inte ska drabbas praktiskt eller ekonomiskt.
- Ansvarar för att staketen byggs av sakkunnig.
- Stämmer av med kommunen om bygglov krävs.
- Är överens med grannen om byggnationen.
- Tecknar ett separat avtal med bostadsrättsföreningen där det framgår vilket underhållsansvar respektive part har.
- Följer motionens förslag angående vilken höjd på staket/plank som får byggas, se situationsplan.
- Utseende och material ska efterlikna redan befintlig avskärmning på altaner (bortsett från höjden).

Stämman godkänner förslaget (Bilaga 5) gällande staket och plank med förutsättningar enligt ovan. Stämman godkänner även en förlängning av befintligt staket mot miljöhuset, med förutsättning att ovanstående följs och att staketet byggs på föreningens fastighet.

§17.4 Motion om skärmtak ovanför fransk balkong

Styrelsen ställer sig positiv till förslaget (Bilaga 6) om skärmtak ovan de franska balkongerna under följande förutsättningar. Att medlemmar som är intresserade av att montera skärmtak:

- Står för samtliga kostnader som genereras och att föreningen som sådan inte ska drabbas praktiskt eller ekonomiskt.
- Monteras enligt anvisningar från leverantör i dialog med OBOS. OBOS rekommenderar att medlemmar som har tvärställd nock kompletterar med ett snörasskydd på taket ovanför den franska balkongen. Detta för att undvika att skärmtaket belastas med för mycket snö.
- Tecknar ett separat avtal med bostadsrättsföreningen där det framgår vilket underhållsansvar respektive part har.
- Utformning/utseende av skärmtak ska se likadan ut för samtliga.

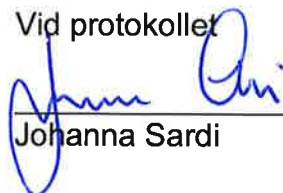
Stämman godkänner förslaget (Bilaga 6) gällande skärmtak ovanför fransk balkong med förutsättningar enligt ovan.

§18 Stämmans avslutande


Ordförande Göran Olsson förklarar stämman avslutad.

MB 4

Vid protokollet


Johanna Sardi

Justerare


Tomas Turesson

Ordförande vid mötet


Göran Olsson

Justeras


Martina Bjärgestad

NOT: Bilagorna biläggs endast till originalprotokollet. Medlem som önskar ta del av bilagorna kan kontakta styrelsen.

Thomas
Martina

16

2021

MB

Objektsnr	Medlem	Adress	Andel i %	Upplåtelseform	Inträde	Utträde	Anmäld
1311	Pommer Fredrik	Smedtorpsvägen 33 A	50	Ägare	2020-10-27		
1311	Pommer Zandra	Smedtorpsvägen 33 A	50	Ägare	2020-10-27		
1312	Hellberg Henrik	SMEDTORPSVÄGEN 33 B	50	Ägare	2020-08-12		Anmäld
1312	Olsson Lina	SMEDTORPSVÄGEN 33 B	50	Ägare	2020-08-12		Anmäld
1313	Dadgar Danial	SMEDTORPSVÄGEN 35 A	50	Ägare	2020-08-12		Anmäld
1313	Dadgar Donya	SMEDTORPSVÄGEN 35 A	50	Ägare	2020-08-12		
1314	Rudholm Connie	Smedtorpsvägen 35 B	50	Ägare	2020-06-23		
1314	Rudholm Rickard	Smedtorpsvägen 35 B	50	Ägare	2020-06-23		
1411	Björgestad Marika	Smedtorpsvägen 37 A	50	Ägare	2020-06-22		
1411	Björgestad Martina	Smedtorpsvägen 37 A	50	Ägare	2020-06-22		
1412	Dolph Andreas	Smedtorpsvägen 37 B	50	Ägare	2020-06-23		Anmäld
1412	Dolph Sandra	Smedtorpsvägen 37 B	50	Ägare	2020-06-23		Anmäld
1413	Weckström Linda	Smedtorpsvägen 39 A	50	Ägare	2020-06-09		Anmäld
1413	Weckström Peter	Smedtorpsvägen 39 A	50	Ägare	2020-06-09		Anmäld
1414	OBOS Bostadsutveckling	Smedtorpsvägen 39 B	100	Ägare	2020-06-09		
1415	Bergström Lars	Pallasvägen 6 C	100	Ägare	2020-09-30		
1416	Olsson Henrik	Smedtorpsvägen 41 B	50	Ägare	2020-10-14		Anmäld
1416	Olsson Paula	Smedtorpsvägen 41 B	50	Ägare	2020-06-23		Anmäld
1511	Hansson Sofia	SMEDTORPSVÄGEN 43	50	Ägare	2020-06-23		
1511	Råneberg Daniel	Smedtorpsvägen 43	50	Ägare	2020-06-23		
1512	Turesson Sonja	Smedtorpsvägen 45	50	Ägare	2020-06-23		
1512	Turesson Tomas	Smedtorpsvägen 45	50	Ägare	2020-08-12		Anmäld
1513	Ohlsson Waltari Mona	Smedtorpsvägen 47	50	Ägare	2020-06-24		
1513	Waltari Henrik	Smedtorpsvägen 47	50	Ägare	2020-06-24		Anmäld
1514	Karlisson Kristina	Smedtorpsvägen 49	50	Ägare	2020-05-19		
1514	Karlisson Mikael	Smedtorpsvägen 49	50	Ägare	2020-05-19		
1611	Örnberg Erica	SMEDTORPSVÄGEN 51	100	Ägare	2020-05-19		Anmäld
1612	Gradin Anna	Smedtorpsvägen 53	100	Ägare	2020-08-12		
1613	Andersson Linda	Smedtorpsvägen 55	50	Ägare	2020-08-12		Anmäld
1613	Söderberg Robin	Smedtorpsvägen 55	50	Ägare	2020-06-24		Anmäld
1614	Johansson Kim	Smedtorpsvägen 57	50	Ägare	2020-06-24		Anmäld
1614	Thelander Lenny	Smedtorpsvägen 57	50	Ägare	2020-06-25		Anmäld

13 → 16

Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges
BostadsrättsCentrum

**FULLMAKT**

för

Johanna Sardi

att vid föreningsstämman den 24 / 03 20 21 föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning 
Göran Olsson

Förening BRF Björnö v.k 2 lägenhet nr 1414

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Björnö Vik 2 i Norrtälje

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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. 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 ekonomiska plan är upprättad 2020-11-19 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 gator, gång- och cykelbana, lekplats och grönområden.

Styrelsen

Göran Olsson	Ordförande
Lina Werner	Ledamot
Bo Wolwan	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson	Ordinarie Extern	KPMG
------------------	------------------	------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-03-17.

Extra föreningsstämma hölls 2020-11-03. Extra föreningsstämma med anledning av förvärv av grannfastigheten Kryddhyllan 3 och därmed ytterligare 17 st br-lägenheter till totalt 35 st.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kryddhyllan 2	2019	Norrtälje

Enligt stämmobeslut den 3 november så kommer även fastigheten Kryddhyllan 3 att förvärvas.

Fullvärdesförsäkring finns via Dina Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, via ett sekundärt nät.

Byggnadsår och ytor

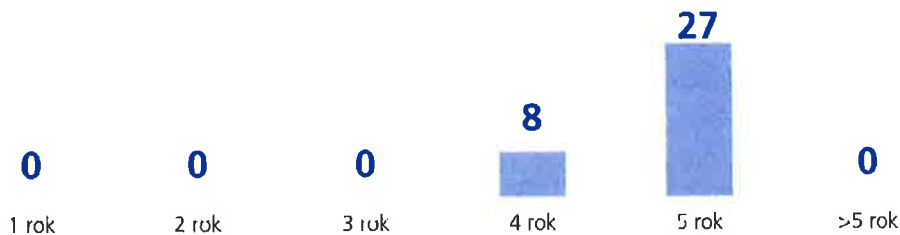
Fastigheten bebyggdes 2019 – 2020 med 10 småhus. Under 2021 kommer ytterligare 17 småhus att byggas.

Värdeåret är ej fastställt.

Lägenheter och lokaler

Föreningen kommer att upplåta 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Miljö- och teknikhus	Gemensamt för hushållsavfall samt avlämningspunkt för VA och fjärrvärme

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Försäljning av lägenheter	Svensk Fastighetsförmedling
Leverans av fjärrvärme	Norrtälje Energi AB
Hantering av avfallsåtervinning	Office Recycling Technology Sweden AB

Övrig information

Under 2020 har föreningens första gata färdigställts och boende flyttade in under sommaren 2020.

Markarbeten har påbörjats på fastigheten Kryddhyllan 3. Förberedande arbeten inför leverans och byggnation av kommande bostäder på Kryddhyllan 3 har pågått under hösten 2020.

Under år 2021 kommer byggnation, leveranser av hus, färdigställande samt tillträde av bostäderna på Kryddhyllan 3 att ske.

Preliminärt kommer upplåtelseavtal för bostäderna inom Kryddhyllan 3 att tecknas from augusti månad.

Under 2021 planeras entreprenaden för Kryddhyllan 3 att slutföras med undantag för eventuellt vissa markarbeten.

En överlämnande föreningsstämma är planerad till våren 2022.

Handwritten signatures and initials:
L. G. W.
J. W.
RB

Föreningens ekonomi

Föreningens årsavgifter korrigerades ner något i samband med en ny ekonomisk plan registrerades då föreningens verksamhet utökades. De nya avgifterna kom att börja gälla from januari månad 2021.

Föreningen har bundit lån avseende den färdigställda fastigheten Kryddhyllan 2 hos Roslagens Sparbank i Norrtälje.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	894 541	0
INBETALNINGAR		
Minskning långa fordringar	50 000	0
Medlemsinsatser	52 980 000	900 000
Ökning av långfristiga skulder	0	27 141 006
Ökning av kortfristiga skulder	94 963	19 863
	53 124 963	28 060 869
UTBETALNINGAR		
Ökning av materiella anläggningstillgångar	47 153 000	26 640 631
Ökning av långfristiga fordringar	0	50 000
Ökning av kortfristiga fordringar	384 648	475 697
Minskning av långfristiga skulder	5 958 673	0
	53 496 321	27 166 328
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	523 183	894 541
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-371 358	894 541

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår.

Eventuell fastighetsskatt under fastighetens uppförande betalas av OBOS Bostadsutveckling AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året levererades de sista husen inom Kryddhyllan 2, de färdigställdes under första halvåret samt slutbesiktigades.

18 stycken (samtliga Kryddhyllan 2) Upplåtelseavtal tecknades.

Under sommaren 2020 flyttade boende in i sina bostäder på Kryddhyllan 2, Smedtorpsvägen 33A-57.

På extra föreningsstämma 3 november 2020 beslutades att utöka föreningens verksamhet genom förvärv av grannfastigheten Kryddhyllan 3. Genom detta utökas föreningen med 17 bostadsrättslägenheter från 18 st till 35 st bostadsrättslägenheter.

Byggnadskreditivet för Kryddhyllan 2 löstes och ersattes med långfristiga lån på Roslagens Sparbank i Norrtälje.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Överlåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 3
Tillkommande medlemmar: 33
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt


Nyckeltal	2020	2019
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 973	12 778
Soliditet (%)	72	3

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	53 880 000	52 980 000	0	900 000
S:a bundet eget kapital	53 880 000	52 980 000	0	900 000
S:a eget kapital	53 880 000	52 980 000	0	900 000

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. 

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 3,9	10 623 631	10 623 631
Pågående byggnation	Not 4	63 170 000	16 017 000
Summa materiella anläggningstillgångar		73 793 631	26 640 631
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 5	0	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		73 793 631	26 690 631
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 6	860 345	475 697
Summa kortfristiga fordringar		860 345	475 697
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		523 183	894 541
Summa kassa och bank		523 183	894 541
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 383 528	1 370 238
SUMMA TILLGÅNGAR		75 177 159	28 060 869

Handwritten signature
BOW

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 880 000	900 000
Summa bundet eget kapital		53 880 000	900 000
SUMMA EGET KAPITAL		53 880 000	900 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv	Not 7	0	27 141 006
Skulder till kreditinstitut	Not 8,9	20 970 329	0
Summa långfristiga skulder		20 970 329	27 141 006
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8,9	212 004	0
Leverantörsskulder		0	4 031
Skatteskulder		5 850	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	108 976	15 832
Summa kortfristiga skulder		326 830	19 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 177 159	28 060 869

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	PERSONALKOSTNADER	2020	2019	
	Föreningen har inte haft någon anställd.			
Not 3	MARK	2020-12-31	2019-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	10 623 631	0	
	Nyanskaffningar	0	4 450 000	
	RedU9	0	6 173 631	
	Utgående anskaffningsvärde	10 623 631	10 623 631	
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 623 631	10 623 631	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde mark	585 000	700 000	
		585 000	700 000	
Not 4	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31	
	Pågående nybyggnation	16 017 000	0	
	Nyanskaffningar	47 153 000	16 017 000	
		63 170 000	16 017 000	
Not 5	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
	Björnö Vik 2 Mark i Norrtälje AB	0	0	50 000
		0	0	50 000

Handwritten signatures and initials:
 NB
 NB
 NB

Not 6 ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31
Avräkning byggare		860 345	475 697
		860 345	475 697

Not 7 BYGGNADSKREDITIV	Räntesats	2020-12-31	2019-12-31
Beviljad kredit	0,000 %	0	59 720 000
Utnyttjat kreditbelopp	0,000 %	0	27 141 006

Not 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Sparbanken	1,000 %	5 295 584	0	2024-11-15
Sparbanken	1,080 %	10 591 165	0	2025-11-15
Sparbanken	0,950 %	5 295 584	0	2023-11-15
Summa skulder till kreditinstitut		21 182 333	0	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-212 004	0	
		20 970 329	0	

Not 9 STÄLLDA SÄKERHETER		2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar		21 200 000	21 200 000

Not 10 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
Ränta		0	15 832
Avgifter och hyror		108 976	0
		108 976	15 832

Not 11 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under år 2021 kommer byggnation, leveranser av hus, färdigställande samt tillträde av bostäderna på Kryddhyllan 3 att ske.

Preliminärt kommer upplåtelseavtal för bostäderna inom Kryddhyllan 3 att tecknas from augusti månad.

Under 2021 planeras entreprenaden för Kryddhyllan 3 att slutföras med undantag för eventuellt vissa markarbeten.

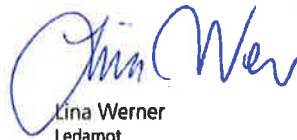
A
RB *SW*

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 19, 3 2021



Göran Olsson
Ordförande



Lina Werner
Ledamot



Bo Wolwan
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 3 2021
KPMG AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björnö Vik 2 i Norrtälje för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 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 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, 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 Bostadsrättsföreningen Björnö Vik 2 i Norrtälje för år 2020.

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 fortlöppande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

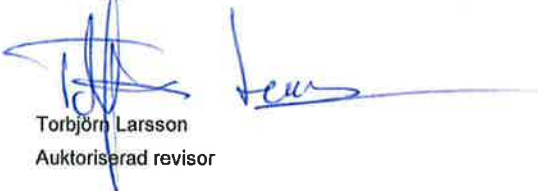
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 10 mars 2021

KPMG AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Till styrelsen för Brf Björnövik 2

Motion angående terrassmarkiser och staket.

Terassmarkiser

Jag föreslår att boende på Björnö Vik 2 skall vid behov få sätta upp terrassmarkiser på baksidan av sina hus. Dessa terrassmarkiser skall sitta på fasaden och hanteras för utfällning och infällning med hjälp av en motor eller handvev. Måttet på terrassmarkisen får varje bostadsrättsinnehavare själv bestämma men att vi på föreningsstämman bestämmer en enhetlig färg för markiserna.

Staket

Jag föreslår att staketet som skall rama in tomterna runt våra hus får en traditionell utformning med stående spjälor, längd 110 cm. Se bild.



Henrik Waltari
Smedtorpsvägen 47

§17.1 Motion om terrassmarkis ovan uteplats på baksida

Styrelsens förslag på stämmobeslut:

Styrelsen ser inkommit förslag som en naturlig utveckling bland medlemmarna att förädla bostäderna. Styrelsen ställer sig därför positiv till förslaget om terrassmarkis under följande förutsättningar. Att medlemmar som är intresserade av att montera terrassmarkis:

- Står för samtliga kostnader som genereras och att föreningen som sådan inte ska drabbas praktiskt eller ekonomiskt.
- Monteras enligt anvisningar från leverantör i dialog med OBOS.
- Tecknar ett separat avtal med bostadsrättsföreningen där det framgår vilket underhållsansvar respektive part har.
- Färgsättning/utseende av markis ska se likadan ut för samtliga. Det har tagits fram en mörkgrå kulör i grannföreningen. Styrelsen föreslår att samma kulör används i Björnö Vik 2, se bifogad bild.



§17.2 Motion om utbyggnad av staket

Styrelsens förslag på stämmobeslut:

Det har kommit in två motioner om staket och plank. Det är omöjligt att fatta beslut på stämma i de två frågorna utan ytterligare planering. Styrelsen föreslår därför att en "plank- och staketgrupp" utses på stämman. Gruppen får till uppgift att kartlägga alla önskemål och ställa samman dessa, undersöka med kommunen och därefter får styrelsen efter en bedömning av det juridiska läget kalla till en extrastämma. På den stämman ska vi kunna ta ställning till konkreta förslag vad som ska sättas upp och vid vilka hus. Frågan är en stämmofråga och för att den ska kunna läggas fram på en stämma måste medlemmarna veta vad de röstar om.

Till styrelsen för Brf Björnövik 2

Många av medlemmarna i Brf Björnövik 2 önskar bygga staket kommande vår/sommar.

Staketen föreningen vill bygga kommer byggas av sakkunnig person och bekostas individuellt av varje enskilt hushåll, då inte alla bostadsrättsinnehavare nödvändigtvis har önskan om staket i dagsläget. Kostnaden faller alltså ej ut på föreningens ekonomi. Skötsel och underhåll av staketen efter färdig byggnation, sköts av bostadsrättsinnehavaren själv.

Staketen kommer byggas på samma sätt som den redan befintliga avskärmningen som är uppsatt i mitten av parhusens altaner och på ena sidan av de fristående husens trädäck. Materialval och byggnationstyp kommer ej ändras, dock önskas viss ändring avseende höjd. Boende önskar kunna välja mellan två olika utformningar av staketen, där ena alternativet innebär att materialet sätts omlott på vardera sida stommen, så som nuvarande avskärmning på altanerna är utformad. Det andra alternativet är mer likt den variant som finns på husens framsida, där materialet sätts något glesare. Bifogar bilder från OBOS hemsida där både entré och avskärmning på altanerna visas, vilket alltså kommer vara det vi utgår från i staketbyggnationen. OBS! På OBOS visningsbild är staketet på baksidan byggt glesare än det är byggt i verkligheten. Bifogar även en snöig bild på den faktiska avskärmning som finns på samtliga tomter.

Boende har som nämndes ovan önskat valmöjligheter gällande höjd på staketen och utifrån dessa två framtagna höjdvarianter får sedan varje tomtägare själv, enligt detta förslag, lov att bestämma hur just deras staket skall utformas, efter egna önskemål och behov. Självklart krävs att de familjer som delar parhus kommer överens om hur mitten av tomtgränsen skall bebyggas, detta är dock inget som vi boende tror kommer bli problematiskt, då de flesta har samma tanke om hur detta bör utformas för bästa resultat.

Höjderna som vi boende önskar ha som valmöjlighet är 180 cm samt 110 cm. Dimensionen på virket kommer vara som det redan befintliga, vilket är 4,5 cm. Vi tror att de önskade varianterna av nivåskillnader kommer ge ett fortsatt snyggt och enhetligt intryck av gatans samtliga tomter, trots att valmöjligheten relaterat till utförande, kan komma att resultera i till vissa utseendemässiga skillnader.

I övrigt önskar boende i närmast anslutning till huvudgatan, alltså i gatans första hus, förlänga det staket som redan delvis skärmar av den privata tomten från gatan. Avsaknaden av några meters staket den sista biten bort till det vita sophuset, ger direkt insyn till de boendes tomt, varför vi i föreningen föreslår ett godkännande gällande förlängning av det redan byggda staketet. Förlängningen byggs i samma utförande som det redan befintliga. Även denna kostnad står bostadsrättsinnehavaren för och kostnaden faller ej på föreningens ekonomi. Bifogar bilder på hur detta ser ut i dagsläget och föreningen önskar alltså ge tillstånd för de boende att förlänga staketet ända bort till sophusets vägg.

Boende i Brf Björnövik 2 yrkar följande: Förlängning av redan befintligt staket vid gatans nedersta hus och fram till sophuset, vilket genomförs i samma utförande som befintligt staket. Övriga staket på privata tomter kommer byggas som 180 cm alternativt 110 cm och efterlikna redan befintliga avskärmningar på husens baksida och entrésida. Kombination av ovan nämnda höjder bestäms enskilt av varje bostadsrättsinnehavare. Inga kostnader tillfaller föreningens ekonomi och regler för staketbygge skall framgå tydligt i information om Brf Björnövik 2, vid tillträde av nya föreningsmedlemmar.

Vi hoppas att styrelsen kan godkänna dessa förslag så att byggprocessen kan påbörjas till våren. De regler som slutligen beslutas gällande byggnation av staket skall tydligt framgå i föreningens gemensamma skivelser, inför att framtida medlemmar i föreningen tillträder och i synnerhet då ett hus utan färdigställt staket i framtiden kan komma ut till försäljning.

Med vänliga hälsningar från boende i Brf Björnövik 2.

Norrtälje 2021-02-02



Alternativ 1, där materialet placeras omlott. Visningsbilden visar inte hur staketet faktiskt är byggt, utan på bilden är det byggt med glesare placering av materialet än i verkligheten.



Detta är det befintliga staketet vi kommer utgå ifrån.



Alternativ 2, där materialet placeras något glesare.



Föreningen önskar godkänna förlängning av detta staket ända fram till sophuset.



Sett ur annan vinkel, från gatan.



NORR



- 01 Husnummer
- F Förråd
- E Etskåp
- MT Miljö- och teknikhus
- Belysning
- Slänt
- Trätall
- Gräs
- Gräsarmering
- Grus
- Stödmur
- Kantstöd
- Befintlig bebyggelse

Naturmark

Lokplats under uppförande

MB

Från: tomas.turesson54 <tomas.turesson54@gmail.com>

Skickat: den 11 februari 2021 17:38

Till: Projekt Stockholm <projekt.sthlm@obos.se>

Ämne: Motion Brf Björnövik 2

Uppförande av ett skärmtak över den franska balkongen, så att man slipper snö och regn när man öppnar dörren.

Mått: 120 cm x 90 cm.

Mvh. Tomas o Sonja Turesson Smedtorpsvägen 45 76141 Norrtälje

Skickat från min Samsung Galaxy-smartphone.



§17.4 Motion om skärmtak ovan fransk balkong

Styrelsens förslag på stämmobeslut:

Styrelsen ställer sig positiv till förslaget om skärmtak ovan de franska balkongerna under följande förutsättningar. Att medlemmar som är intresserade av att montera skärmtak:

- Står för samtliga kostnader som genereras och att föreningen som sådan inte ska drabbas praktiskt eller ekonomiskt.
- Monteras enligt anvisningar från leverantör i dialog med OBOS. OBOS rekommenderar att medlemmar som har tvärställd nock kompletterar med ett snörasskydd på taket ovanför den franska balkongen. Detta för att undvika att skärmtaket belastas med för mycket snö.
- Tecknar ett separat avtal med bostadsrättsföreningen där det framgår vilket underhållsansvar respektive part har.
- Utformning/utseende av skärmtak ska se likadan ut för samtliga.