

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.

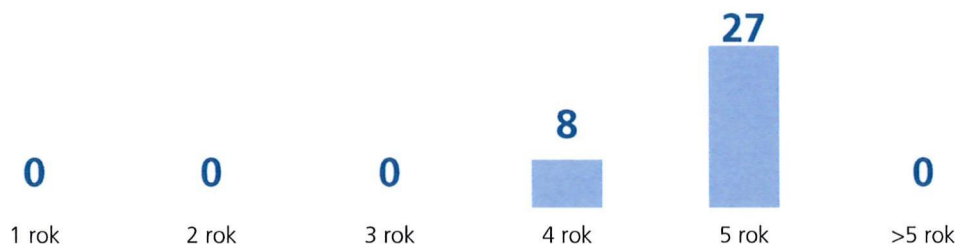
Byggnadsår och ytor

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

Miljö- och teknikhus

Kommentar

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 färdigställt 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.

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 från 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
Överlåtelse 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

Balansräkning

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
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

[Handwritten signature]

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	
	Akkumulerade 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:
A
h
K
AW

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

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

Not 8		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
	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		2020-12-31	2019-12-31
STÄLLDA SÄKERHETER			
	Fastighetsinteckningar	21 200 000	21 200 000

Not 10		2020-12-31	2019-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER			
	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

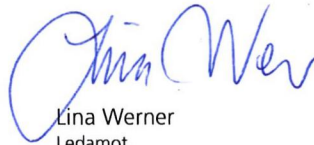
[Handwritten signatures]

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 19 / 3 2021



Göran Olsson
Ordförande

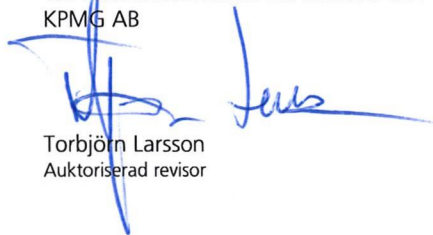


Lina Werner
Ledamot



Bo Wolvan
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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 revisionsd 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

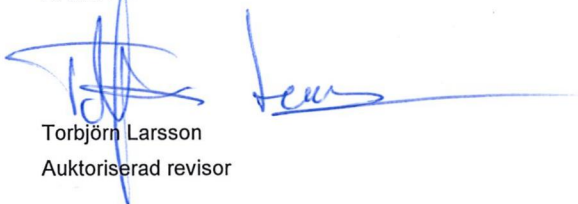
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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