

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Björnö Vik 2 i Norrtälje

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 nuvarande ekonomiska plan registrerades 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.

Styrelsen

Göran Olsson	Ordförande
Sara Hägglov	Ledamot
Bo Stensson Wolwan	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-03-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kryddhyllan 2	2019	Norrtälje
Kryddhyllan 3	2021	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Dina försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme, via ett sekundärt nät.

Byggnadsår och ytor

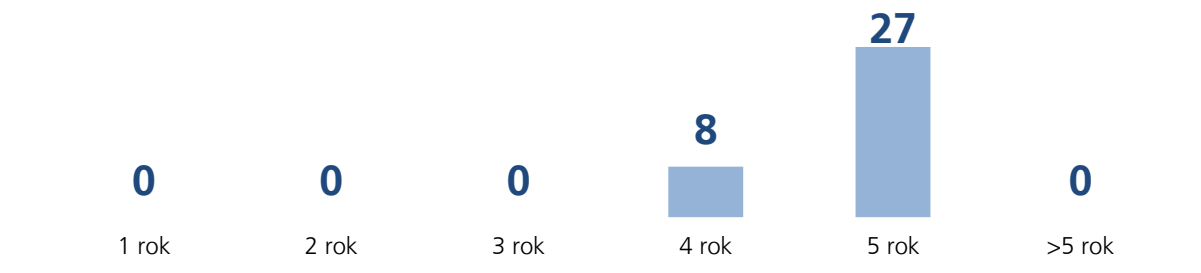
Fastigheterna bebyggdes 2019 - 2021 och består av 30 småhus.
Fastigheten Kryddhyllan 2s värdeår är 2020. Kryddhyllan 3s värdeår är inte fastställt.

Byggnadernas totalyta är enligt ekonomisk plan 4 112 m², varav 4 112 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 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

Ekonomisk förvaltning

Försäljning av lägenheter

Leverans av fjärrvärme

Hantering av avfallsåtervinning

Leverantör

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Svensk Fastighetsförmedling

Norrtälje Energi AB

Office Recycling Technology Sweden AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	523 183	894 541
INBETALNINGAR		
Minskning långa fordringar	0	50 000
Medlemsinsatser	58 345 000	52 980 000
Ökning av långfristiga skulder	20 730 529	0
Ökning av kortfristiga skulder	80 339	94 963
	79 155 868	53 124 963
UTBETALNINGAR		
Ökning av materiella anläggningstillgångar	77 678 681	47 153 000
Ökning av kortfristiga fordringar	169 480	384 648
Minskning av långfristiga skulder	0	5 958 673
	77 848 161	53 496 321
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 830 890	523 183
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 307 707	-371 358

*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 våren 2021 tecknades upplåtelseavtal för etapp 2 bestående av de sista 17 lägenheterna. Tillträde ägde rum mellan den 2-4 november 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 193	9 973	12 778	0
Soliditet (%)	73	72	3	1

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	112 225 000	58 345 000	0	53 880 000
S:a bundet eget kapital	112 225 000	58 345 000	0	53 880 000
S:a eget kapital	112 225 000	58 345 000	0	53 880 000

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		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark	Not 3,7	17 423 631	10 623 631
Pågående byggnation	Not 4	134 048 681	63 170 000
Summa materiella anläggningstillgångar		151 472 312	73 793 631
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		151 472 312	73 793 631
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		21 425	0
Övriga fordringar	Not 5	1 008 400	860 345
Summa kortfristiga fordringar		1 029 825	860 345
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 830 890	523 183
Summa kassa och bank		1 830 890	523 183
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 860 715	1 383 528
SUMMA TILLGÅNGAR		154 333 027	75 177 159

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		112 225 000	53 880 000
Summa bundet eget kapital		112 225 000	53 880 000
SUMMA EGET KAPITAL		112 225 000	53 880 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 6,7	41 700 858	20 970 329
Summa långfristiga skulder		41 700 858	20 970 329
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 6,7	212 004	212 004
Skatteskulder		3 928	5 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	191 237	108 976
Summa kortfristiga skulder		407 169	326 830
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 333 027	75 177 159

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 PERSONALKOSTNADER

2021

2020

Föreningen har inte haft någon anställd.

Not 3 MARK

2021-12-31

2020-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början 10 623 631 10 623 631

Nyanskaffningar 6 800 000 0

Utgående anskaffningsvärde 17 423 631 10 623 631

Planenligt restvärde vid årets slut 17 423 631 10 623 631

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad 26 292 000 0

Taxeringsvärde mark 11 628 000 585 000

37 920 000 585 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder 37 920 000 585 000

37 920 000 585 000

Not 4 PÅGÅENDE BYGGNATION

2021-12-31

2020-12-31

Vid årets början 63 170 000 16 017 000

Pågående nybyggnation 70 878 681 47 153 000

134 048 681 63 170 000

Not 5	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Fordringar kreditfakturor	8 234	0
	Avräkning byggare	1 000 166	860 345
		1 008 400	860 345

Not 6	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
	Sparbanken	5 242 592	5 295 584
	Sparbanken	10 485 145	10 591 165
	Sparbanken	5 242 592	5 295 584
	Sparbanken	6 980 178	0
	Sparbanken	6 981 177	0
	Sparbanken	6 981 178	0
	Summa skulder till kreditinstitut	41 912 862	21 182 333
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-212 004	-212 004
		41 700 858	20 970 329

Not 7	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	42 160 000	21 200 000

Not 8	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Avgifter och hyror	191 237	108 976
		191 237	108 976

Not 9	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Norrtälje den / 2022

Göran Olsson
Ordförande

Sara Hägglöv
Ledamot

Bo Stensson Wolwan
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
KPMG AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

bokslut-fb-7558-2022-02-24

Unikt dokument-id:

731f4551-d6ea-4915-8e80-36cb82cddcf5

Dokumentets fingeravtryck:

fe6136495568ae41ec6073a445943b61212abd434e5ea23491ef6ed2a0080560d4d83cd83c1cb6530152
f18fd05f636de1dffa4236873f452be0a83e11b6e646

Undertecknare

 <p>Sara Hägglöv E-post: sara.hagglov@obos.se Enhet: Mobile Safari 15.1 on iOS 15.1 AP iPhone (smartphone) IP nummer: 94.255.133.252 IP Plats: Sollentuna, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: SARA HÄGGLÖV (19820302****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-03-15 20:45:58 UTC</p> 
 <p>Bo Stensson Wolwan E-post: epost@wolwan.se Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (desktop) IP nummer: 83.252.83.79 IP Plats: Uppsala, Uppsala County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Bo Stensson Wolwan (19440408****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-03-15 20:50:33 UTC</p> 
 <p>Göran Olsson E-post: goran.olsson@mrbostadsratt.se Enhet: Safari 15.3 on Mac 10.15 (desktop) IP nummer: 217.69.150.134 IP Plats: Johanneshov, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Göran Ove Olsson (19480520****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-03-16 09:02:04 UTC</p> 
 <p>Torbjörn Larsson E-post: torbjorn.larsson@kpmg.se Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (desktop) IP nummer: 195.84.56.2 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: TORBJÖRN LARSSON (19640217****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-03-16 11:39:26 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-03-16 11:39:26 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2022-03-16 11:39:26 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Torbjörn Larsson (torbjorn.larsson@kpmg.se)
Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 195.84.56.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-03-16 11:39:18 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Torbjörn Larsson (torbjorn.larsson@kpmg.se)
Enhet: Microsoft Edge 99.0.1150.39 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 195.84.56.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-03-16 11:37:15 UTC

Dokumentet lästes igenom av Torbjörn Larsson (torbjorn.larsson@kpmg.se)
Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 195.84.56.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-03-16 11:36:42 UTC

Dokumentet öppnades av Torbjörn Larsson (torbjorn.larsson@kpmg.se)
Enhet: Microsoft Edge 99.0.1150.39 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 195.84.56.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-03-16 09:02:10 UTC

Dokumentet skickades till Torbjörn Larsson (torbjorn.larsson@kpmg.se)
Enhet: ()

2022-03-16 09:02:04 UTC

Dokumentet signerades av Göran Olsson (goran.olsson@mrbostadsratt.se)
Enhet: Safari 15.3 on Mac 10.15 (dator)
IP nummer: 217.69.150.134 - IP Plats: Johanneshov, Stockholm County, Sweden

2022-03-16 09:01:56 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Göran Olsson (goran.olsson@mrbostadsratt.se)
Enhet: Safari 15.3 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)
IP nummer: 217.69.150.134 - IP Plats: Johanneshov, Stockholm County, Sweden

2022-03-16 09:01:30 UTC

Dokumentet lästes igenom av Göran Olsson (goran.olsson@mrbostadsratt.se)
Enhet: Safari 15.3 on Mac 10.15 (dator)
IP nummer: 217.69.150.134 - IP Plats: Johanneshov, Stockholm County, Sweden

2022-03-16 09:01:19 UTC

Dokumentet öppnades av Göran Olsson (goran.olsson@mrbostadsratt.se)
Enhet: Safari 15.3 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)
IP nummer: 217.69.150.134 - IP Plats: Johanneshov, Stockholm County, Sweden

2022-03-15 20:50:33 UTC

Dokumentet signerades av Bo Stensson Wolwan (epost@wolwan.se)
Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 83.252.83.79 - IP Plats: Uppsala, Uppsala County, Sweden

2022-03-15 20:50:25 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Bo Stensson Wolwan (epost@wolwan.se)
Enhet: Chrome 99.0.4844.51 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 83.252.83.79 - IP Plats: Uppsala, Uppsala County, Sweden

2022-03-15 20:49:54 UTC

Dokumentet lästes igenom av Bo Stensson Wolwan (epost@wolwan.se)
Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 83.252.83.79 - IP Plats: Uppsala, Uppsala County, Sweden



2022-03-15 20:49:30 UTC Dokumentet öppnades av Bo Stensson Wolwan (epost@wolwan.se)
Enhet: Chrome 99.0.4844.51 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 83.252.83.79 - IP Plats: Uppsala, Uppsala County, Sweden

2022-03-15 20:45:58 UTC Dokumentet signerades av Sara Hägglov (sara.hagglov@obos.se)
Enhet: Mobile Safari 15.1 on iOS 15.1 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 94.255.133.252 - IP Plats: Sollentuna, Stockholm County, Sweden

2022-03-15 20:45:50 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Sara Hägglov (sara.hagglov@obos.se)
Enhet: Mobile Safari 15.1 on iOS 15.1.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 94.255.133.252 - IP Plats: Sollentuna, Stockholm County, Sweden

2022-03-15 20:45:08 UTC Dokumentet lästes igenom av Sara Hägglov (sara.hagglov@obos.se)
Enhet: Mobile Safari 15.1 on iOS 15.1 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 94.255.133.252 - IP Plats: Sollentuna, Stockholm County, Sweden

2022-03-15 20:44:40 UTC Dokumentet öppnades av Sara Hägglov (sara.hagglov@obos.se)
Enhet: Mobile Safari 15.1 on iOS 15.1.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 94.255.133.252 - IP Plats: Sollentuna, Stockholm County, Sweden

2022-03-15 20:42:36 UTC Dokumentet skickades till Sara Hägglov (sara.hagglov@obos.se)
Enhet: Chrome 98.0.4758.102 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 81.234.159.182 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2022-03-15 20:42:32 UTC Dokumentet skickades till Bo Stensson Wolwan (epost@wolwan.se)
Enhet: Chrome 98.0.4758.102 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 81.234.159.182 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2022-03-15 20:42:28 UTC Dokumentet skickades till Göran Olsson (goran.olsson@mrbostadsratt.se)
Enhet: Chrome 98.0.4758.102 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 81.234.159.182 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2022-03-15 20:42:21 UTC Dokumentet förseglades av Anna Edholm (Anna.Edholm@sbc.se)
Enhet: Chrome 98.0.4758.102 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 81.234.159.182 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2022-03-15 20:37:00 UTC Dokumentet skapades av Anna Edholm (Anna.Edholm@sbc.se)
Enhet: Chrome 98.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 81.234.159.182 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

