

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordviksberg 2

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. 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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 föreningen hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-10-03 och nuvarande stadgar registrerades 2014-04-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Tjörns kommun.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Nordviksbergs Samfällighetsförening. Föreningens andel är 29,5 procent. Samfälligheten förvaltar .

Styrelsen

Bengt-Owe Christer Ottosson	Ordförande
Emma Rebecka Johansson	Ledamot
John Anders Christopher Sundling	Ledamot
Ingrid Birgitta Zetterlund	Ledamot

Lars Georg Bengtsson	Suppleant
Sara Theresia Charlotta Johansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johanna Rydberg	Ordinarie Intern
-----------------	------------------

Valberedning

Eva Broström
Oskar Kristersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tjörn Nordvik 1:309	2016	Tjörns kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

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

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

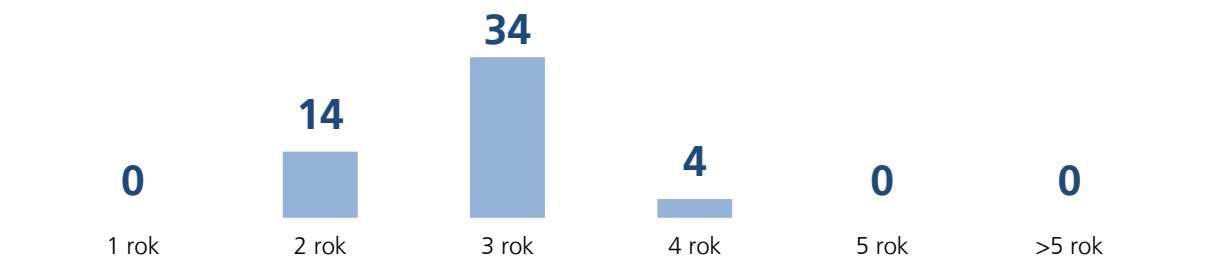
Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 19 flerbostadshus.
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 075 m², varav 4 075 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Nordviksberg 217

Kommentar

Gemensamhetsutrymme

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

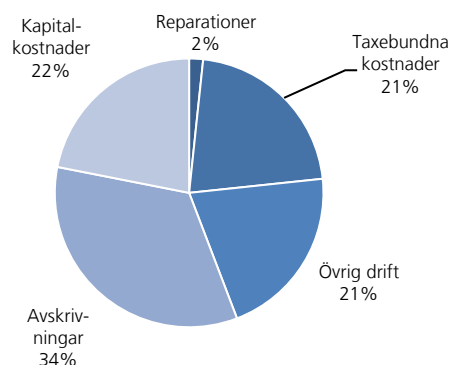
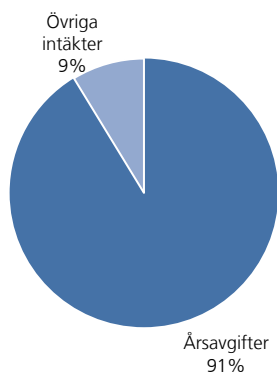
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissar	Curator

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	981 787	959 082
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 858 454	2 721 258
Finansiella intäkter	0	-2 673
Minskning kortfristiga fordringar	0	467
	2 858 454	2 719 052
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 415 496	1 401 728
Finansiella kostnader	691 528	688 522
Ökning av kortfristiga fordringar	141	0
Minskning av långfristiga skulder	450 000	450 000
Minskning av kortfristiga skulder	19 156	156 097
	2 576 321	2 696 347
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 263 920	981 787
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	282 133	22 705

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omförhandling av ett av lånen i Handelsbanken till bundet tre årigt.

Utbyte av värmepanna och även nya borrhåll utförda av Dan Lindberg AB.

Under året anlätades en advokatbyrå för att med juridisk hjälp slutföra kvarstående anmärkningar från entreprenaden.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för vatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för året 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsättning för 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st
Överlåtelser under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 74

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	640	640	640	492
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 640	10 750	10 861	10 872
Elkostnad/m ² totalyta	70	106	111	80
Vattenkostnad/m ² totalyta	74	68	51	86
Kapitalkostnader/m ² totalyta	170	169	239	207
Soliditet (%)	71	70	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-322	-445	-447	-231
Nettoomsättning (tkr)	2 833	2 720	2 616	2 118

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 075 m² bostäder.

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	106 250 186	0	0	106 250 186
Fond för yttre underhåll	535 300	138 600	0	396 700
S:a bundet eget kapital	106 785 486	138 600	0	106 646 886
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 695 117	-138 600	-445 283	-1 111 234
Årets resultat	-322 188	-322 188	445 283	-445 283
S:a ansamlad förlust	-2 017 305	-460 788	0	-1 556 517
S:a eget kapital	104 768 181	-322 188	0	105 090 369

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-322 188
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 556 517
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-138 600
summa balanserat resultat	-2 017 305

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

21 690
-1 995 615

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 833 089	2 720 058
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 365	1 200
Summa rörelseintäkter		2 858 454	2 721 258
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 089 751	-1 122 194
Övriga externa kostnader	Not 5	-263 172	-279 534
Personalkostnader	Not 6	-62 572	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 073 618	-1 073 618
Summa rörelsekostnader		-2 489 114	-2 475 346
RÖRELSERESULTAT		369 340	245 912
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-2 673
Räntekostnader och liknande resultatposter		-691 528	-688 522
Summa finansiella poster		-691 528	-691 195
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-322 188	-445 283
ÅRETS RESULTAT		-322 188	-445 283

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8,13	147 292 523
		148 366 141
Summa materiella anläggningstillgångar	147 292 523	148 366 141
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	147 292 523	148 366 141
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	54	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 264 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	2 337
Summa kortfristiga fordringar	1 266 398	984 124
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 266 398	984 124
SUMMA TILLGÅNGAR	148 558 921	149 350 265

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 250 186	106 250 186
Fond för yttre underhåll	Not 11	535 300	396 700
Summa bundet eget kapital		106 785 486	106 646 886
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 695 117	-1 111 234
Årets resultat		-322 188	-445 283
Summa fritt eget kapital		-2 017 305	-1 556 517
SUMMA EGET KAPITAL		104 768 181	105 090 369
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	42 907 500	43 357 500
Summa långfristiga skulder		42 907 500	43 357 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	450 000	450 000
Leverantörsskulder		134 053	206 434
Övriga skulder		22 015	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	277 172	245 962
Summa kortfristiga skulder		883 240	902 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		148 558 921	149 350 265

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 608 806	2 608 806
Kabel-TV intäkter	171 600	46 800
Vattenintäkter	41 223	48 672
Gästlägenhet	11 428	15 750
Öresutjämning	33	30
	2 833 089	2 720 058

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	19 690	0
Övriga intäkter	5 675	1 200
	25 365	1 200

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	3 217	0
	Snöröjning/sandning	15 697	20 252
	Städning entreprenad	1 700	0
	Hissbesiktning	23 228	23 574
	Myndighetstillsyn	922	21 375
	Gemensamma utrymmen	0	1 926
	Gård	8 492	8 835
	Serviceavtal	17 100	0
	Förbrukningsmateriel	10 450	6 382
	Teleport/hissanläggning	11 000	0
	Störningsjour och larm	0	4 422
	Brandskydd	0	228
	Fordon	585	195
		92 391	87 189
	Reparationer		
	Lås	671	321
	Elinstallationer	1 501	11 078
	Hiss	48 833	82 827
		51 005	94 226
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	21 690	0
		21 690	0
	Taxebundna kostnader		
	El	284 876	433 867
	Vatten	301 039	275 392
	Sophämtning/renhållning	98 755	94 214
		684 670	803 473
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	70 170	49 556
	Markhyra/vägavgift/avgäld	56 550	56 550
	Samfällighetsavgift	31 200	31 200
	Bredband	82 075	0
		239 995	137 306
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 089 751	1 122 194
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	5 513	2 732
	Tele- och datakommunikation	114 312	84 561
	Juridiska åtgärder	42 475	0
	Revisionsarvode extern revisor	4 995	5 000
	Föreningskostnader	4 979	828
	Styrelseomkostnader	7 256	4 936
	Fritids- och trivselkostnader	9 419	881
	Förvaltningsarvode	60 004	59 078
	Förvaltningsarvoden övriga	7 500	0
	Administration	1 582	5 760
	Korttidsinventarier	0	3 446
	Konsultarvode	5 138	112 312
		263 172	279 534

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	51 176	0
	Kostnadsersättningar	518	0
	Sociala kostnader	10 878	0
		62 572	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 073 618	1 073 618
		1 073 618	1 073 618
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	151 050 186	151 050 186
	Utgående anskaffningsvärde	151 050 186	151 050 186
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 684 045	-1 610 427
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 073 618	-1 073 618
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 757 663	-2 684 045
	Planenligt restvärde vid årets slut	147 292 523	148 366 141
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	43 688 386	43 688 386
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	44 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde mark	11 475 000	11 475 000
		55 475 000	55 475 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 475 000	55 475 000
		55 475 000	55 475 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	87	0
	Klientmedel hos SBC	1 263 920	981 787
		1 264 007	981 787

Not 10		FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda kostnader			0	0
	Upplupen intäkt vatten			0	0
	Upplupen intäkt el			2 337	2 337
				2 337	2 337

Not 11		FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början			396 700	258 100
	Reservering enligt stadgar			138 600	138 600
	Reservering enligt stämmobeslut			0	0
	lanspråktagande enligt stadgar			0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut			0	0
	Vid årets slut			535 300	396 700

Not 12		SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g
		Räntesats	Belopp	2020-12-31	2019-12-31	
	Handelsbanken	1,330 %	8 898 750	8 898 750	8 943 750	2023-09-30
	Handelsbanken	1,100 %	8 898 750	8 898 750	8 943 750	2021-09-30
	Handelsbanken	0,780 %	9 000 000	9 000 000	9 000 000	2023-12-01
	Sparbanken	2,400 %	16 560 000	16 560 000	16 920 000	2021-10-15
	Summa skulder till kreditinstitut			43 357 500	43 807 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-450 000	-450 000	
				42 907 500	43 357 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 107 500 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	40 854	34 559
	Avgifter och hyror	236 318	211 403
	Upplupna kostnader	0	0
		277 172	245 962

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den 8 mars 2021 genomfördes en efterbesiktning av byggnader, delar av VVS samt el. Styrelsen beställde denna av totalentreprenören eftersom ett antal åtgärder från tidigare besiktningar kvarstår. Den sammantagna bedömningen av besiktningsmannen är att området som avser det byggnadstekniska är bra. Det finns synpunkter och anmärkningar inom det som omfattas av VVS. Det handlar om att några lägenheter har för låg värme. De anmärkningar som omfattas av VVS-arbeten ska prioriteras och därmed åtgärdas.

Styrelsens underskrifter

SKÄRHAMN den / 2021

Bengt-Owe Christer Ottosson
Ordförande

Emma Rebecka Johansson
Ledamot

John Anders Christopher Sundling
Ledamot

Ingrid Birgitta Zetterlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Johanna Rydberg
Intern revisor