

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordviksberg 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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

Styrelsen

Annika Johansson	Ledamot
Torbjörn Jonsson	Ledamot
Margareta Olsson	Ledamot
Rune Olsson	Ledamot

Revisor

Susanne Lindholm	Ordinarie Extern	Swedrev
------------------	------------------	---------

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Tjörn Nordvik 1:309	2016	Tjörns kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

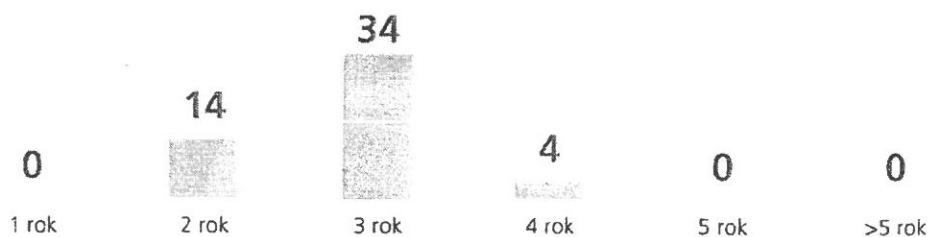
Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 19 flerbostadshus.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

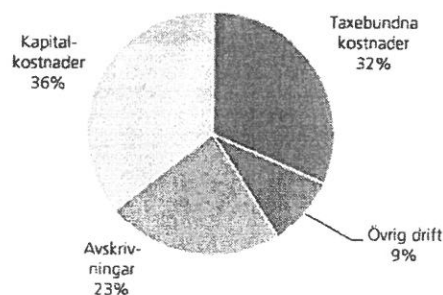
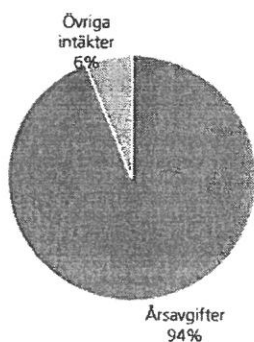
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	601 535
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	2 125 656
Finansiella intäkter	5 255
Minskning långa fordringar	39 200
Medlemsinsatser	66 668 779
	68 838 890
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	981 826
Finansiella kostnader	842 874
Ökning av materiella anläggningstillgångar	15 798 036
Ökning av kortfristiga fordringar	129 724
Minskning av långfristiga skulder	18 513 969
Minskning av kortfristiga skulder	32 275 109
	68 541 538
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	898 887
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	297 352

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgift de första femton åren. Detta utgår från fastighetens värdeår.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st

Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33

Tillkommande medlemmar: 54

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	492	33
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 872	15 415
Elkostnad/m ² totalyta	80	--
Vattenkostnad/m ² totalyta	86	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	207	15
Soliditet (%)	70	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-231	-37
Nettoomsättning (tkr)	2 118	133

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	66 668 779	0	39 581 407
Fond för yttre underhåll	119 500	119 500	0	0
S:a bundet eget kapital	106 369 686	66 788 279	0	39 581 407
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-156 844	-119 500	-37 449	105
Årets resultat	-230 598	-230 598	37 449	-37 449
S:a ansamlad förlust	-387 442	-350 098	0	-37 344
S:a eget kapital	105 982 244	66 438 181	0	39 544 063

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-230 598
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-37 344
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-119 500
summa balanserat resultat	-387 442

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-387 442

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 118 460	133 430
Övriga rörelseintäkter		7 196	0
Summa rörelseintäkter		2 125 656	133 430
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-916 450	-58 045
Övriga externa kostnader	Not 4	-65 376	-52 834
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-536 809	0
Summa rörelsekostnader		-1 518 635	-110 879
RÖELSERESULTAT		607 021	22 551
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 255	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-842 874	-60 000
Summa finansiella poster		-837 619	-60 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-230 598	-37 449
ÅRETS RESULTAT		-230 598	-37 449

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	150 513 377	3 805 825
Pågående byggnation	Not 7	0	131 446 325
Summa materiella anläggningstillgångar		150 513 377	135 252 150
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	0	39 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	39 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		150 513 377	135 291 350
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	187 817	54
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	168 873	39 095
Summa kortfristiga fordringar		356 690	39 149
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		711 070	601 535
Summa kassa och bank		711 070	601 535
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 067 760	640 684
SUMMA TILLGÅNGAR		151 581 137	135 932 034

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 250 186	39 581 407
Fond för yttre underhåll	Not 11	119 500	0
Summa bundet eget kapital		106 369 686	39 581 407
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-156 844	105
Årets resultat		-230 598	-37 449
Summa fritt eget kapital		-387 442	-37 344
SUMMA EGET KAPITAL		105 982 244	39 544 063
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv	Not 12	0	44 816 469
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	43 402 500	18 000 000
Summa långfristiga skulder		43 402 500	62 816 469
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	900 000	0
Leverantörsskulder		113 185	4 743 009
Skatteskulder		268 450	59 550
Övriga skulder		577 829	28 594 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	336 929	174 649
Summa kortfristiga skulder		2 196 393	33 571 502
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		151 581 137	135 932 034

Noter

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.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	--

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2017	2016
Årsavgifter	2 006 318	133 426
Vattenintäkter	79 650	0
Elintäkter	23 578	0
Gästlägenhet	8 900	0
Öresutjämning	14	4
	2 118 460	133 430

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel/entreprenad	0	-16 884
	Gemensamma utrymmen	4 771	0
	Fordon	339	0
		5 110	-16 884
	Reparationer		
	Hiss	14 396	0
		14 396	0
	Taxebundna kostnader		
	El	327 324	0
	Vatten	348 968	69 119
	Sophämtning/renhållning	70 601	5 810
		746 893	74 929
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	86 966	0
	Markhyra/vägavgift/avgäld	63 085	0
		150 051	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	916 450	58 045

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Föreningskostnader	2 346	0
	Förvaltningsarvode	55 208	9 084
	Administration	3 832	43 750
	Korttidsinventarier	3 990	0
		65 376	52 834

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	536 809	0
		536 809	0

Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 805 825	0
	Nyanskaffningar	147 244 361	3 805 825
	Utgående anskaffningsvärde	151 050 186	3 805 825
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-536 809	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-536 809	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	150 513 377	3 805 825
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	43 688 386	0
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 400 000	27 400 000
	Taxeringsvärde mark	12 450 000	12 450 000
		39 850 000	39 850 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 850 000	39 850 000
		39 850 000	39 850 000

Not 7	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående nybyggnation	0	131 446 325
		0	131 446 325

Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Antal aktier	Bokfört värde 2017-12-31	Verkligt värde 2017-12-31	Bokfört värde 2016-12-31
	Nordviksberg Fastigheter 2 AB	0	0	0	39 200
			0	0	39 200

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Klientmedel hos SBC	187 817	0
	Fordringar	0	54
		187 817	54

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda kostnader	0	39 095
	Upplupen intäkt vatten	79 650	0
	Upplupen intäkt el	89 223	0
		168 873	39 095

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	119 500	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	119 500	0

Not 12	BYGGNADSKREDITIV	Räntesats	2017-12-31	2016-12-31
	Beviljad kredit	0,000 %	0	52 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp	0,000 %	0	44 816 469

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
	Åse Viste Sparbank	2,400 %	17 640 000	18 000 000	2021-10-15
	Tjörns Sparbank	2,430 %	13 297 500	0	rörligt
	Tjörns Sparbank	2,430 %	13 365 000	0	rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		44 302 500	18 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-900 000	0	
			43 402 500	18 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 802 500 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	35 280	0
	Avgifter och hyror	203 514	4 418
	Vatten	98 135	0
	Övriga upplupna kostnader	0	170 231
		336 929	174 649

Styrelsens underskrifter

SKÄRHAMN den / 2018

Annika Johansson
Ledamot

Torbjörn Jonsson
Ledamot

Margareta Olsson
Ledamot

Rune Olsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Susanne Lindholm
Extern revisor