

# Årsredovisning

2018-01-01 - 2018-12-31

Brf Norra Nova

Org.nr 769631-7374

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norra Nova får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2018 t.o.m. 31 december 2018, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen har den 10 januari 2017 förvärvat fastigheten del av Krokslätt 33:8 i Göteborgs kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Vid en lantmåteriförrättning avstyckades markområdet den 8 januari 2018 och bildade fastigheten Krokslätt 33:9 i Göteborgs kommun. Lagfart erhöles den 22 januari 2018.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av ett flerbostadshus i tio våningar med totalt 91 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 477 m<sup>2</sup>, och fyra lokaler med en total lokalarea om ca. 458 m<sup>2</sup>. Föreningen kommer att disponera över 42 garageplatser och tre MC-platser i gemensamhetsanläggning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns det städtrum och förråd för cyklar, barnvagnar och rullstolar samt sex stycken extra cykelförråd för uthyrning. Utöver detta finns det undercentral för fjärrvärme-växlare och vattenmätare, samt elcentral och fläktrum. I fastigheten finns det även porttelefon samt kabel för bredband med telefoni och TV.

#### *Gemensamhetsanläggning*

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning Krokslätt GA:18 avseende garageinfart, garageport, köryta och brandport samt i gemensamhetsanläggning Krokslätt GA:19 avseende köryta och brandport. Entreprenören ska ansöka om omprövning av anläggningsbeslutet avseende Krokslätt GA:18 till att även omfatta brandlarmanläggning, värmeslinga i garageramp och sopsugsanläggning. Entreprenören ska även ansöka om omprövning av anläggningsbeslutet avseende Krokslätt GA:19 till att även omfatta garage med tillhörande tekniska funktioner. Vid samma omprövning skall andelstalen för deltagande fastigheter justeras med hänsyn till fastigheterna bruttoarea för Krokslätt GA:18 och till antalet parkeringsplatser/deltagande fastighet för Krokslätt GA:19.

Föreningens fastighet skall även delta i gemensamhetsanläggningar avseende gård, cykelrum, fördröjningsmagasin, dräneringsledning, dagvattenledningar, dagvattenbrunnar, belysningsarmaturer och kanalisation på gård, lounge samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggningarna är registrerade debiteras arvode om 100 000 kr inklusive moms per år motsvarande sin andel av gemensamhetsanläggningarnas faktiska kostnader inklusive administration i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

#### *Väsentliga servitut*

Fastigheten kommer att belastas av servitut avseende dagvattenledning till förmån för fastigheten Krokslätt 33:6. Fastigheten kommer ha förmånsservitut avseende rätt till att anlägga, underhålla och förnya grundläggning inklusive pålar till fast markgrund inom Fastigheten hörande 3D-utrymmen. Fastigheten kommer även ha förmånsservitut avseende rätt till tillträde ovan 3D-utrymmen hörande till Fastigheten för att underhålla och förnya tätskick och i förekommande fall skyddsbetong tillhörande parkeringsgaraget. Fastigheten kommer också att ha förmånsservitut avseende rätt till utrymme för fettavskiljare, fjärrvärmecentral samt för soprum avseende kommersiella lokaler.

#### *Föreningens lokaler*

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m<sup>2</sup>/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Colmado AB	Restaurang	ja	209	2023-08-31
Nail Art By Hanna AB	Hårvård	ja	127	2021-12-31
Daniels Qvickservice	Skomakeri	ja	33	2021-12-31
Vakant			88	

Föreningen planerar att bli redovisningsskyldig för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen samt kommer att bli redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler. Entreprenören garanterar hyresintäkten två år från och med godkänd entreprenad i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

#### *Föreningens skattemässiga status*

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämförs dock föreningen med en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

#### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaden är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2018. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

#### *Avsättning till yttre fond*

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 35 kr/m<sup>2</sup> boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

#### **Förvaltning**

##### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning och snöröjning. Avtalet gäller till den 31 oktober 2020.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 36 000 kronor per år.

##### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2019. Föreningen har överlåtit avtalet om ekonomisk förvaltning till JM@Home per den 1 januari 2019.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### ***Föreningens ekonomi***

##### *Ekonomisk plan*

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 16 januari 2017. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter erhöles av Bolagsverket den 19 januari 2017.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca. 691 kr/m<sup>2</sup> och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 59 037 kr/m<sup>2</sup>.

##### *Fastighetslån*

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 325 000 000 kr per den 31 december 2018, varav utnyttjad del är 173 717 101 kr, och avser att teckna avtal med Handelsbanken avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

##### *Föreningens investerings- och finansieringsbalans*

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	414 545 000	Insatser	193 355 000
		Upplåtelseavgifter	129 990 000
		Lån	91 200 000
	<hr/>		<hr/>
	414 545 000		414 545 000



## Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>	
	<b>Förskott och Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>
Belopp vid årets ingång	8 500 000	0
Ökning av medlemsinsatser	178 524 500	125 522 000
Belopp vid årets utgång	<b>187 024 500</b>	<b>125 522 000</b>

## 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 resultat- och balansräkning samt noter.

9

## RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
<b>Rörelsens kostnader</b>			
<b>Rörelseresultat</b>		0	0
<b>Årets resultat</b>		0	0

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Pågående nyanläggning	2	414 545 000	209 000 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>414 545 000</u>	<u>209 000 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		414 545 000	209 000 000
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 907	0
Övriga fordringar	3	<u>263 222</u>	<u>657 679</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		268 129	657 679
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>71 707 142</u>	<u>660 000</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		71 707 142	660 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		71 975 271	1 317 679
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>486 520 271</b>	<b>210 317 679</b>



<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		<u>312 546 500</u>	<u>8 500 000</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>		312 546 500	8 500 000
<b>Summa eget kapital</b>		312 546 500	8 500 000
<b>Långfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv	4, 6	<u>173 717 101</u>	<u>201 817 679</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		173 717 101	201 817 679
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		6 050	0
Övriga skulder	5	<u>250 620</u>	<u>0</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		256 670	0
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>486 520 271</b>	<b>210 317 679</b>

2

## NOTER

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

### **Anläggningstillgångar**

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske i samband med att föreningens byggnad färdigställs.

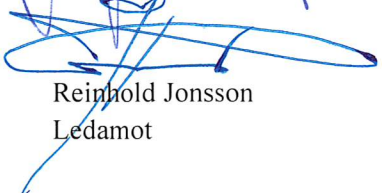
<b>Not 2</b>	<b>Pågående nyanläggning</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	209 000 000	0
	Inköp	205 545 000	209 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	414 545 000	209 000 000
	Utgående redovisat värde	414 545 000	209 000 000
<b>Not 3</b>	<b>Övriga fordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fordran Entreprenören	0	657 679
	Klientmedelskonto	213 222	0
	Övriga fordringar	50 000	0
	<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>263 222</b>	<b>657 679</b>
<b>Not 4</b>	<b>Byggnadskreditiv</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Beviljat byggnadskreditiv uppgår till:	325 000 000	233 800 000
	Varav nyttjad del:	173 717 101	201 817 679
<b>Not 5</b>	<b>Övriga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skuld Entreprenör	242 654	0
	Övriga skulder	7 966	0
	<b>Summa övriga skulder</b>	<b>250 620</b>	<b>0</b>

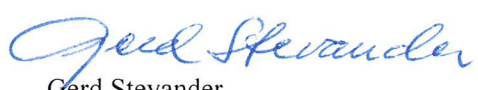
## NOTER

Not 6	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	91 200 000	0

Göteborg den 24 jan 2019  
Bostadsrättsföreningen Norra nova

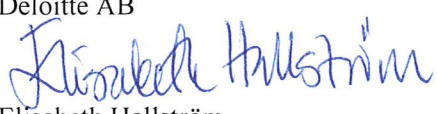
  
Lars Boberg  
Ordförande

  
Reinhold Jonsson  
Ledamot

  
Gerd Stevander  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1/3 2019.

Deloitte AB

  
Elisabeth Hallström  
Auktoriserad revisor