

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nordviksberg 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## 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
Ingrid Birgitta Zetterlund	Sekreterare
John Anders Christopher Sundling	Kassör
Emma Rebecka Johansson	Ledamot

Lars Georg Bengtsson	Suppleant
Eva Christina Broström	Suppleant
Rune Tommy Olsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Hans Forsström

Ordinarie Extern

FOREDO AB

## Valberedning

Kent Ekman

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2019-07-24. Extra stämma med anledning av ändringar av föreningens stadgar.

## 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.

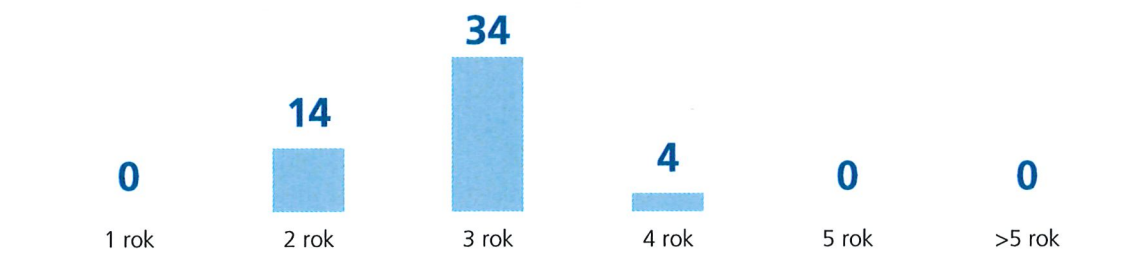
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 075 m<sup>2</sup>, varav 4 075 m<sup>2</sup> 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

Ekonomisk förvaltning

### Leverantör

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Övrig information

Styrelsen har under året avhållit följande protokollförda sammanträden

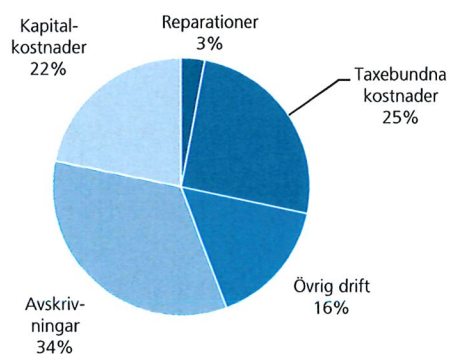
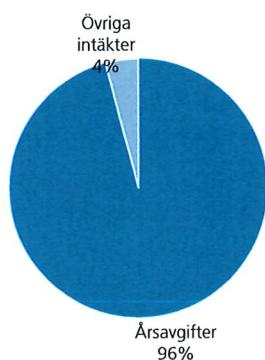
- 10 Protokollförda styrelsemöten
- Konstituerande möte
- Årsmöte
- Extra årsmöte

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>959 082</b>	<b>898 887</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 721 258	2 623 089
Finansiella intäkter	-2 673	198
Minskning kortfristiga fordringar	467	166 069
	<b>2 719 052</b>	<b>2 789 356</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 401 728	1 021 654
Finansiella kostnader	688 522	974 607
Minskning av långfristiga skulder	450 000	45 000
Minskning av kortfristiga skulder	156 097	687 900
	<b>2 696 347</b>	<b>2 729 161</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>981 787</b>	<b>959 082</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>22 705</b>	<b>60 195</b>

\*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 1 377 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.

*[Handwritten signatures and initials]*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året så har föreningen tecknat ett kollektivavtal med Telia för Bredband och TV som har gett förmånligare kostnader för föreningens medlemmar.

Föreningen har förlängt ett av lånen hos Handelsbanken med ytterligare ett års bindningstid.

Under året har tvåårsbesiktningen av entreprenaden påbörjats men har vid slutet av året ej ännu slutgodkänts. I och med detta har föreningen haft högre kostnader för konsulter och besiktningsmän under det gånna året.

Föreningen har betalat in en skatt på 208 900 SEK under 2019 för fastighetsskatt som uppstod under byggnationen av området.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st  
Överlåtelse under året: 8 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76  
Tillkommande medlemmar: 11  
Avgående medlemmar: 12  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	640	640	492	33
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 750	10 861	10 872	15 415
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	106	111	80	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	68	51	86	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	169	239	207	15
Soliditet (%)	70	70	70	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-445	-447	-231	-37
Nettoomsättning (tkr)	2 720	2 616	2 118	133

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 4 075 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	106 250 186	0	0	106 250 186
Fond för yttre underhåll	396 700	138 600	0	258 100
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>106 646 886</b>	<b>138 600</b>	<b>0</b>	<b>106 508 286</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 111 234	-138 600	-446 592	-526 042
Årets resultat	-445 283	-445 283	446 592	-446 592
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 556 517</b>	<b>-583 883</b>	<b>0</b>	<b>-972 634</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>105 090 369</b>	<b>-445 283</b>	<b>0</b>	<b>105 535 652</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-445 283
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-972 634
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-138 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 556 517</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 556 517</b>
----------------------------------	-------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 720 058	2 616 036
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 200	7 053
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 721 258</b>	<b>2 623 089</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 122 194	-934 104
Övriga externa kostnader	Not 5	-279 534	-87 549
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 073 618	-1 073 618
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 475 346</b>	<b>-2 095 272</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>245 912</b>	<b>527 817</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-2 673	198
Räntekostnader och liknande resultatposter		-688 522	-974 607
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-691 195</b>	<b>-974 409</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-445 283</b>	<b>-446 592</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-445 283</b>	<b>-446 592</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	148 366 141	149 439 759
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>148 366 141</b>	<b>149 439 759</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>148 366 141</b>	<b>149 439 759</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	981 787	959 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	2 337	2 723
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>984 124</b>	<b>961 886</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>984 124</b>	<b>961 886</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>149 350 265</b>	<b>150 401 645</b>

## Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		106 250 186	106 250 186
Fond för yttre underhåll	Not 11	396 700	258 100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>106 646 886</b>	<b>106 508 286</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 111 234	-526 042
Årets resultat		-445 283	-446 592
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 556 517</b>	<b>-972 634</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>105 090 369</b>	<b>105 535 652</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	43 357 500	43 807 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>43 357 500</b>	<b>43 807 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	450 000	450 000
Leverantörsskulder		206 434	170 793
Skatteskulder		0	208 900
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	245 962	228 800
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>902 396</b>	<b>1 058 493</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>149 350 265</b>	<b>150 401 645</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink.



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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 anspråktagande 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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 608 806	2 608 806
Kabel-TV intäkter	46 800	0
Vattenintäkter	48 672	0
Gästlägenhet	15 750	7 200
Öresutjämning	30	30
	<b>2 720 058</b>	<b>2 616 036</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	1 200	7 053
	<b>1 200</b>	<b>7 053</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	20 252	27 511
	Hissbesiktning	23 574	6 054
	Myndighetstillsyn	21 375	0
	Gemensamma utrymmen	1 926	4 938
	Gård	8 835	0
	Förbrukningsmateriel	6 382	1 503
	Teleport/hissanläggning	0	246
	Störningsjour och larm	4 422	0
	Brandskydd	228	0
	Fordon	195	431
		<b>87 189</b>	<b>40 683</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	321	0
	Elinstallationer	11 078	0
	Hiss	82 827	10 505
		<b>94 226</b>	<b>10 505</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	433 867	453 953
	Vatten	275 392	206 407
	Sophämtning/renhållning	94 214	94 085
		<b>803 473</b>	<b>754 445</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	49 556	47 871
	Markhyra/vägavgift/avgäld	56 550	54 600
	Samfällighetsavgift	31 200	26 000
		<b>137 306</b>	<b>128 471</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 122 194</b>	<b>934 104</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	2 732	613
	Tele- och datakommunikation	84 561	2 292
	Revisionsarvode extern revisor	5 000	0
	Föreningskostnader	828	2 350
	Styrelseomkostnader	4 936	11 167
	Fritids- och trivselkostnader	881	0
	Förvaltningsarvode	59 078	57 572
	Administration	5 760	2 441
	Korttidsinventarier	3 446	0
	Konsultarvode	112 312	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 740
		<b>279 534</b>	<b>87 549</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Föreningen har inte haft någon anställd.		

*[Handwritten signature]*

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 073 618	1 073 618
		<b>1 073 618</b>	<b>1 073 618</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	151 050 186	151 050 186
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>151 050 186</b>	<b>151 050 186</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 610 427	-536 809
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 073 618	-1 073 618
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 684 045</b>	<b>-1 610 427</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>148 366 141</b>	<b>149 439 759</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	43 688 386	43 688 386
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	44 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde mark	11 475 000	11 475 000
		<b>55 475 000</b>	<b>55 475 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	55 475 000	55 475 000
		<b>55 475 000</b>	<b>55 475 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	0	81
	Klientmedel hos SBC	981 787	959 082
		<b>981 787</b>	<b>959 163</b>
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda kostnader	0	0
	Upplupen intäkt vatten	0	0
	Upplupen intäkt el	2 337	2 723
		<b>2 337</b>	<b>2 723</b>

15 2019

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	258 100	119 500
	Reservering enligt stadgar	138 600	138 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>396 700</b>	<b>258 100</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			<b>Villkors- ändringsda g</b>	
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>		
	<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Sparbanken	2,400 %	16 920 000	17 280 000	2021-10-15
	Handelsbanken	1,330 %	8 943 750	8 988 750	2023-09-30
	Handelsbanken	1,100 %	8 943 750	8 988 750	2021-09-30
	Handelsbanken	0,719 %	9 000 000	9 000 000	2020-09-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>43 807 500</b>	<b>44 257 500</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-450 000	-450 000	
			<b>43 357 500</b>	<b>43 807 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 557 500 kr.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	34 559	35 210
	Avgifter och hyror	211 403	193 590
	Upplupna kostnader	0	0
		<b>245 962</b>	<b>228 800</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Föreningens styrelse arbetar fortsatt tillsammans med entreprenören Dan Lindberg Bygg för att färdigställa alla punkter som har upptagits i 2 årsbesiktningen.

---

## Styrelsens underskrifter

---

SKÄRHAMN den / 2020



Bengt-Owe Christer Ottosson  
Ordförande



Ingrid Birgitta Zetterlund  
Sekreterare

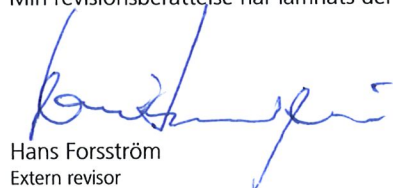


John Anders Christopher Sundling  
Kassör



Emma Rebecka Johansson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 6 2020



Hans Forsström  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Brf Nordviksberg 2, org. nr. 769627-9137.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Nordviksberg 2 för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med gällande lag eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen ger en god bild av föreningens verksamhet och ställning. Jag tillstyrker därför

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och
- att resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelsen har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Rönnäng den 8 juni 2020



Hans Forsström