



Välkommen till årsredovisningen för Brf Björnö Vik 2 i Norrtälje

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2017-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-08.

Säte

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kryddhyllan 2	2019	Norrtälje
Kryddhyllan 3	2021	Norrtälje

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 4 112 kvm.

Fastigheterna är försäkrade hos S&P Insurance Consulting AB.

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

Styrelsens sammansättning

Rickard Bengt Rudholm	Ordförande
Denise Carlsson Malmgren	Styrelseledamot
Lars Bergström	Styrelseledamot
Pär Anton Lennart Persson	Styrelseledamot
Peter Eriksson	Styrelseledamot
Lars Åke Öjelind	Suppleant
Mikael Karlsson	Suppleant
Rasmus Langvad	Suppleant

Valberedning

Lena Persson
Henrik Waltari

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöter

Revisorer

Torbjörn Larsson Extern revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Planerade underhåll

2026 ● Måla förrådsdörrar
● Måla entrédörrar

Avtal med leverantörer

Hantering av avfallsåtervinning	Office Recycling Technology Sweden AB
Leverans av fjärrvärme och el	Norrtälje Energi AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Fastighetsförsäkring	Söderbergs och Partner Insurance Consulting AB
Vatten och avfallshantering	Norrtälje vatten och avfall
IMD - vatten och värme	Loggamera

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Smedtorpsvägen SFF, med en andel på 34%.

Samfälligheten förvaltar vägar, gatubelysning, lekplats, allmänna områden och hjärtstartare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under det gångna året har två lån gått ut, vilket inneburit att nya avtal har förhandlats fram. Tyvärr har räntehöjningar inträffat under året, vilket medfört höjda kostnader för dessa lån. För att anpassa oss till denna situation har årsavgiften höjts under året med 3 procent.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 3,00%.

Övriga uppgifter

Under 2023 utfördes en garantibesiktning/tvåårsbesiktning av den senast förvärvade fastigheten, Kryddhyllan 3. De flesta punkterna har åtgärdats under 2023, men kommer att fortsätta att åtgärdas under 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 674 020	2 191 339	-	-
Resultat efter fin. poster	-401 231	222 080	-	-
Soliditet (%)	73	-	-	-
Yttre fond	867 830	407 286	-	-
Taxeringsvärde	37 920 000	37 920 000		
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	632	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 988	10 090	-	-
Skuldsättning per kvm	9 988	10 090	-	-
Sparande per kvm	200	302	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	2	2	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	74	38	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	40	-	-
Energikostnad per kvm	130	80	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,72		-	-
Räntekänslighet	15,80	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för vatten och värme (totalt 573 131 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning vid förlust

Summans av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	112 225 000	-	-	112 225 000
Fond, yttre underhåll	407 286	-	460 544	867 830
Balanserat resultat	-185 000	222 080	-460 544	-423 464
Årets resultat	222 080	-222 080	-401 231	-401 231
Eget kapital	112 669 366	0	-401 231	112 268 136

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	37 080
Årets resultat	-401 230
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-460 544
Totalt	-824 694

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-824 694

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 674 020	2 191 339
Övriga rörelseintäkter	3	0	175 001
Summa rörelseintäkter		2 674 020	2 366 340
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-977 157	-608 146
Övriga externa kostnader	8	-129 171	-79 678
Personalkostnader	9	-32 306	-45 316
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 223 856	-1 019 875
Summa rörelsekostnader		-2 362 490	-1 753 015
RÖRELSERESULTAT		311 530	613 325
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	20
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-712 761	-391 265
Summa finansiella poster		-712 761	-391 245
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-401 231	222 080
ÅRETS RESULTAT		-401 231	222 080

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15	152 141 269	153 365 125
Summa materiella anläggningstillgångar		152 141 269	153 365 125
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		152 141 269	153 365 125
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 756	18 118
Övriga fordringar	12	1 619 755	18 262
Summa kortfristiga fordringar		1 651 511	36 380
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	1 103 221
Summa kassa och bank		0	1 103 221
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 651 511	1 139 601
SUMMA TILLGÅNGAR		153 792 780	154 504 726

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		112 225 000	112 225 000
Fond för yttre underhåll		867 830	407 286
Summa bundet eget kapital		113 092 830	112 632 286
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-423 464	-185 000
Årets resultat		-401 231	222 080
Summa ansamlad förlust		-824 694	37 080
SUMMA EGET KAPITAL		112 268 136	112 669 366
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	28 793 836	41 079 928
Summa långfristiga skulder		28 793 836	41 079 928
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 275 810	411 326
Leverantörsskulder		135 325	122 046
Skatteskulder		0	3 928
Övriga kortfristiga skulder		14 143	18 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	305 530	200 070
Summa kortfristiga skulder		12 730 808	755 431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 792 780	154 504 726

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	311 530	613 325
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 223 856	1 019 875
	1 535 386	1 633 200
Erhållen ränta	33	20
Erlagd ränta	-712 794	-391 265
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	822 626	1 241 955
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-84 156	993 445
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	110 893	148 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten	849 362	2 384 341
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-2 912 688
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 912 688
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	222 286
Upptagna lån	11 998 511	6 916 136
Amortering av lån	-12 420 119	-7 337 744
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-421 608	-199 322
ÅRETS KASSAFLÖDE	427 754	-727 669
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 103 221	1 830 890
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 530 975	1 103 221

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Björnö Vik 2 i Norrtälje har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 026 686	1 647 629
Vatten	0	185 479
Kallvatten	0	103 605
Kallvatten, moms	146 142	29 912
Varmvatten	0	122 021
Varmvatten, moms	197 532	37 660
Uppvärmning, moms	299 363	59 992
Dröjsmålsränta	97	0
Pantsättningsavgift	1 575	5 072
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämnning	-1	-31
Summa	2 674 020	2 191 339

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	175 001
Summa	0	175 001

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 200	0
Gemensamma utrymmen	0	1 561
Förbrukningsmaterial	57 209	28 738
Summa	63 409	30 299

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Sophantering/återvinning	1 279	1 149
Dörrar och lås/porttele	549	4 912
Summa	1 828	6 061

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	9 438	7 095
Uppvärmning	305 930	157 728
Vatten	217 139	162 676
Sophämtning/renhållning	234 833	117 420
Summa	767 340	444 919

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	35 311	68 379
Samfällighetsavgifter	103 377	58 488
Korr. fastighetsskatt	5 892	0
Summa	144 580	126 867

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 691
Tele- och datakommunikation	17 853	0
Inkassokostnader	529	1 029
Revisionsarvoden extern revisor	30 000	5 000
Föreningskostnader	873	1 050
Förvaltningsarvode enl avtal	56 490	45 960
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	6 603	24 948
Konsultkostnader	3 625	0
Bostadsrätterna Sverige	5 320	0
Summa	129 171	79 678

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	24 774	35 000
Arbetsgivaravgifter	7 532	10 316
Summa	32 306	45 316

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Ränteintäkter skattekonto	-33	0
Räntekostnader fastighetslån	711 783	391 188
Dröjsmålsränta	667	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	344	50
Övriga räntekostnader	0	27
Summa	712 761	391 265

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	154 385 000	17 423 631
Årets inköp	0	136 961 369
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	154 385 000	154 385 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 019 875	0
Årets avskrivning	-1 223 856	-1 019 875
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 243 731	-1 019 875
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	152 141 269	153 365 125
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 000 000</i>	<i>32 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 292 000	26 292 000
Taxeringsvärde mark	11 628 000	11 628 000
Summa	37 920 000	37 920 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 218	18 262
Förutbet försäkr premier	17 656	0
Upplupna intäkter	69 906	0
Transaktionskonto	1 530 975	0
Summa	1 619 755	18 262

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Roslagens Sparbank	2026-11-15	4,53 %	6 841 425	6 911 301
Roslagens Sparbank	2025-11-15	1,33 %	6 841 450	6 911 314
Roslagens Sparbank	2026-11-15	4,53 %	5 136 608	5 189 600
Roslagens Sparbank	2025-11-15	1,08 %	10 273 105	10 379 125
Roslagens Sparbank	2024-11-15	1,00 %	5 136 608	5 189 600
Roslagens Sparbank	2024-11-15	4,14 %	6 840 450	6 910 314
Summa			41 069 646	41 491 254
Varav kortfristig del			12 275 810	411 326

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 961 606 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	824	0
Uppl kostnad Värme	41 177	0
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	0
Uppl kostnad arvoden	23 331	14 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 331	4 526
Förutbet hyror/avgifter	202 867	180 944
Summa	305 530	200 070

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	42 160 000	42 160 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Åtgärder för besiktnings anmärkningar från tvåårs besiktningen kommer att fortsätta under 2024. Detta gäller fastighet Kryddhyllan 3. Ytterligare en avgiftshöjning på 10 procent från 1 Januari 2024 har gjorts för att anpassas efter gällande ränteökningar. Under 2024 kommer fortsatta åtgärder att vidtas för att åtgärda de anmärkningar som noterades vid tvåårsbesiktningen av fastigheten Kryddhyllan 3. Dessutom har en höjning av avgiften med 10 procent genomförts från och med den 1 januari 2024 för att anpassa sig efter de gällande ränteökningarna.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Norrtälje

Denise Carlsson Malmgren
Styrelseledamot

Lars Bergström
Styrelseledamot

Peter Eriksson
Styrelseledamot

Pär Anton Lennart Persson
Styrelseledamot

Rickard Bengt Rudholm
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG
Torbjörn Larsson
Extern revisor