

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Norrvikens By

769640-1822

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Övriga noter	13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrvikens By, 769640-1822 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Norrvikens By har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2021-07-05.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Båstad Boarp 2:33.

Adresser: Kattviksvägen 301 A-B, 303 A-B, 305 A-B, 307 A-B, 309 A-B, 311 A-B, 313 A-B, 315 A, 317 A-C, samt 319 A-C.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
2	2	122
6	3	420
4	4	372
12	5	1596
24		2,510

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 27 medlemmar.

Överlåtelser

24 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 överlåtelser och 24 upplåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 28 juni 2023

Ola Möllersten	Ordförande
Erland Colliander	Ledamot
Vilma Vinnerborg	Ledamot
Alex Liljebloom	Ledamot
Johan Åkerström	Ledamot
Denny Sacipovic	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas 2 i föreningen av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Andreas Lidhed

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året har föreningens byggnader färdigställts och tillträde för samtliga bostadsrättshavare skedde i början av juni. Bostadsrättsföreningen höll ordinarie föreningsstämma i juni där en ny styrelse valdes bestående av tre representanter från de boende, en från projektet och en från förvaltarsidan fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har sammanträtt en gång per månad och under 2023 haft totalt 8 protokollförda sammanträden och ett antal informella avstämningar sinsemellan.

Under juni månad slutplacerade styrelsen bostadsrättsföreningens långfristiga finansiering hos SEB. Styrelsen har, vid val av bindningstider, beaktat kombinationen av förutsägbarhet för medlemmarna som flexibilitet vid val av bindningstiderna.

Efter sommaren hade styrelsen en dialog med NTAB gällande den markyta som ligger framför byggnaderna närmast huvudvägen. Ett nyttjanderättsavtal förhandlades mot markägaren Norrvikens Trädgårdar AB fram där Peab ansvarade för att gräsetablering på ytan och där föreningen sedermera ansvarar för skötsel.

Under hösten har styrelsen undersökt möjligheten, och fattat beslut, att säkra ned huvudsäkringar för att minska den fasta elkostnaden för samtliga medlemmar. Vidare har styrelsen beslutat att teckna avtal med Bevakningsgruppen för bevakning och rondering på området.

En budget för 2024 har arbetats fram i samarbete med Interesta. Till följd av ökade ränte- och driftkostnader så valde styrelsen att höja avgiften med 18% från 1 november 2023.

Upplysning vid förlust

Föreningen har de första åren stora avskrivningar. För att säkerställa att föreningen kan finansiera sitt framtida underhåll amorterar föreningen på sina skulder samt att styrelsen löpande ser över avgiftsnivån. Nivån sätts efter löpande driftkostnader men även utifrån underhållsplanen för att säkerställa att medel finns för framtida underhåll.

Underhållsplanen är under uppförande men avsättningen sker i enlighet med förslag från ekonomisk plan tills underhållsplan är helt fastställd.

Flerårsöversikt

	2023	2021/2022	Belopp i kr
Nettoomsättning	1,183,433	-	
Resultat efter finansiella poster	-804,361	-	
Soliditet, %	63	3	
Årsavgift per m ²	375		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	88		
Lån, kr/m ²	10,973		
Genomsnittlig skuldränta, %	5.43		
Räntekänslighet %	23		
Sparande per kr/m ²	82		
Energi kostnad kr/m ²	109		
Driftskostnad, kr/m ²	141		

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings och Värderingsprinciper. Nyckeltalen är räknade från och med medlemmarna flyttade in 2023-06-09

Eget kapital

	Insatskapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	4,800,000				4,800,000
Inbetalda insatser under året	152,690,000				152,690,000
Disposition enl årsstämmobeslut					
Årets resultat				-804,361	-804,361
Vid årets slut	157,490,000	-	-	-804,361	156,685,639

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med antagen underhållsplan enligt § 36 eller minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till behandling av ansamlad förlust:	
årets förlust	-804,361
Totalt	-804,361
 Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	43,925
i ny räkning överförs	-804,361
Summa	-760,436

Föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2021-07-05- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	3	1,183,433	-
Övriga rörelseintäkter		161,264	-
		<u>1,344,697</u>	<u>-</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-360,536	-
Administrationskostnader	5	-30,872	-
Avskrivningar av byggnader	6	-999,587	-
Avskrivningar tekniska anläggningar	7	-11,703	-
Rörelseresultat		<u>-58,001</u>	<u>-</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1,248	-
Räntekostnader		-747,608	-
Resultat efter finansiella poster		<u>-804,361</u>	<u>-</u>
Årets resultat		<u>-804,361</u>	<u>-</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	184,000,415	-
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	195,665	-
Pågående nyanläggningar	8	-	161,513,227
		<u>184,196,080</u>	<u>161,513,227</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>184,196,080</u>	<u>161,513,227</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		150,800	-
Övriga fordringar		63,941,743	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>22,686</u>	<u>16,785</u>
		64,115,229	16,785
Kassa och bank		<u>360,342</u>	<u>2,145,759</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>64,475,571</u>	<u>2,162,544</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>248,671,651</u>	<u>163,675,771</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		157,490,000	4,800,000
		157,490,000	4,800,000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-804,361	-
		-804,361	-
Summa eget kapital		156,685,639	4,800,000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	18,268,952	-
		18,268,952	-
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	138,048	-
Lån som ska omförhandlas under nästkommande år	9	9,133,976	119,897,626
Leverantörsskulder		29,866	2,596,528
Övriga kortfristiga skulder		63,841,384	35,927,000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		573,786	454,617
		73,717,060	158,875,771
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		248,671,651	163,675,771

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2021-07-05- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-804,361	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1,011,290	-
		206,929	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		206,929	-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-64,098,444	-16,785
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-94,430,735	38,978,145
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-158,322,250	38,961,360
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-23,694,143	-161,513,227
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-23,694,143	-161,513,227
Finansieringsverksamheten			
Insatser och upplåtelseavgifter		152,690,000	4,800,000
Byggnadskreditiv			119,897,626
Upptagna lån		27,610,000	-
Amortering av lån		-69,024	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		180,230,976	124,697,626
Årets kassaflöde		-1,785,417	2,145,759
Likvida medel vid årets början		2,145,759	
Likvida medel vid årets slut		360,342	2,145,759

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med förgående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Stommar och grund	120
-Va inkl stammar	50
-Värme inkl stammar	50
-El inkl stammar	40
-Tak	40
-Fasad	50
-Fönster	50
-Ventilation	25
-Dörrar	25
-Balkonger	50
-Styr och övervakning	15
-Pool	20
-Solceller	10
-Laddstolpar	15

Tillkommande utgifter

Komponentinledning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	Omsättning dividerat med årsavgifter
Genomsnittlig skuldränta	Som årsavgift räknas el, vatten, värme, bredband och parkering
Räntekänslighet	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
	Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut dividerat nettoomsättningen.
Sparande per m ²	Årets resultat plus avskrivningar dividerat total yta.
Energi kostnad per m ²	El, vatten och fjärrvärme dividerat med total yta
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta
	I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel
Avsättning yttre underhåll kr/m ²	Avsättning per kvadratmeter för framtida underhåll

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2021-07-05- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	941,826	-
El	144,908	-
Vatten	80,985	-
Solceller	15,714	-
Summa	1,183,433	-

Not 4 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2021-07-05- 2022-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	199,976	-
Vatten	74,571	-
Renhållning	19,576	-
Bredband	2,544	-
Fastighetsskötsel entreprenad	48,973	-
Bevakning	5,626	-
IT-tjänster	9,270	-
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>360,536</i>	<i>-</i>
Summa	360,536	-

Not 5 Administrationskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2021-07-05- 2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	26,250	-
Övriga förvaltningskostnader	1,901	-
Bankkostnader	1,147	-
Pantsättningsavgift	1,575	-
Summa	30,873	-

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	113,166,002	161,513,227
Mark	71,834,000	-
Vid årets slut	185,000,002	161,513,227
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-999,587	-
Utgående ackumulerande avskrivningar	-999,587	-
Redovisat värde vid årets slut	184,000,415	161,513,227
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	2,000,000	-
Mark	3,210,000	-
Summa taxeringsvärden	5,210,000	-

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Nyanskaffningar	207,368	-
Vid årets slut	207,368	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning	-11,703	-
Vid årets slut	-11,703	-
Redovisat värde vid årets slut	195,665	-

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	161,513,227	
Omklassificeringar	-161,513,227	
utgående anskaffningsvärden	-	161,513,227
Redovisat värde vid årets slut	-	161,513,227

Not 9 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

<i>Kreditinstitut</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bundet t.o.m</i>	<i>Belopp 2023-12-31</i>	<i>Belopp 2022-12-31</i>
SEB 47781515	5,01%	2024-07-28	9,179,992	-
SEB 47781531	4,95%	2025-07-28	9,179,992	-
SEB 47781558	4,77%	2026-07-28	9,180,992	-
			27,540,976	-
Kortfristig del av långfristig skuld			9,272,024	-

Lån med vilkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 310 896kr.

Not 10 Övriga noter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Båstad Boarp 2:33		
Fastighetsinteckningar	27,610,000	27,610,000
Summa ställda säkerheter	27,610,000	27,610,000

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Ola Möllersten

Johan Åkerström

Erland Colliander

Alex Liljeblom

Vilma Vinnerborg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Lidhed
Auktoriserad revisor

ALEX LILJEBLOM

d2e53540-63f9-4cd3-b305-ac9bdebc4a2d - 2024-05-03 14:06:41 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 53ff9c3b-100f-4f12-b18d-bc5715ff2862 - SE

OLA MÖLLERSTEN

7ddb3e-d3c6-410c-9ca0-b5ec9b94f37b - 2024-05-03 14:10:42 UTC +03:00
BankID / Freja eID - b42e3a27-ae6b-477b-877e-ffd9105b2455 - SE

JOHAN ÅKERSTRÖM

b2b0197a-3f9c-4891-bcdd-0ec367506c2d - 2024-05-03 14:16:14 UTC +03:00
BankID / Freja eID - f8619b6f-ed48-46ad-bd06-8b5d6b103d99 - SE

VILMA VINNERBORG

519d204c-dd83-40b6-86a1-aafb2772f9dd - 2024-05-03 17:07:49 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 1182ce6a-e2d5-41dc-b6dc-ef8bd2a5d5a6 - SE

Karl Bengt Erland Colliander

707d7d4f-f605-4a38-9a31-5ae8e74f17e7 - 2024-05-05 16:51:06 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 6fd25ccf-2df9-438c-a783-4032fd61aed5 - SE

ANDREAS LIDHED

5c760561-0578-4921-8d0f-30e5923b3f61 - 2024-05-06 17:26:06 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c2abae0c-f015-43a3-82f5-ba701e1c45e3 - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmittekningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende