

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bråvikens Park i Norrköping

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bråvikens Park i Norrköping har till ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt tillhörande mark i anslutning till bostaden för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare. Styrelsen ansvarar för den löpande förvaltningen av bostadsrättsföreningen. Då föreningen är nybyggd planeras inget underhåll de närmaste åren, avsättning till underhållsfond görs enligt ekonomisk plan.

Föreningen har varit under byggnation under 2022 och färdigställdes i november, inflyttning skedde den 24 november. Då marknadsräntorna ökat kraftigt under 2022 har styrelsen behövt besluta om höjd månadsavgift 2023.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-08-30 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrköping.

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

Styrelsen

Johan Karlsson	Ordförande
Oskar Lindholm	Ledamot
Tobias Natrup	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Pia Göransson	Ordinarie Extern
---------------	------------------

Stämmor

Extra föreningsstämma hölls 2022-01-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Manhem 2:35	2021	Norrköping

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020 - 2022 och består av 20 kedjehus med tillhörande trädgård, parkering i carport.

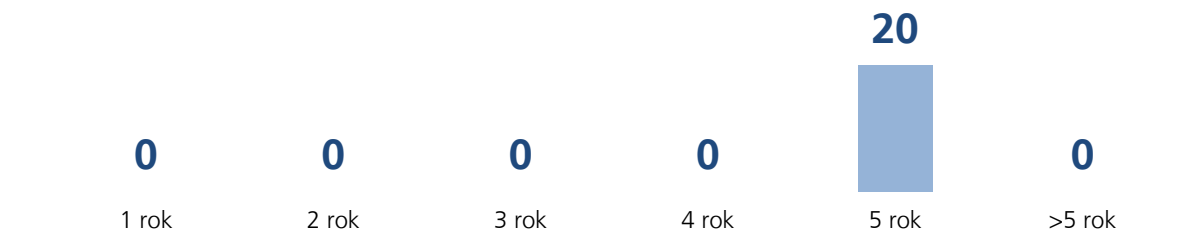
Värdeåret är inte fastställt ännu.

Byggnadens totalyta är enligt ekonomisk plan 2 300 m², varav 2 300 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning

SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB

Föreningens ekonomi

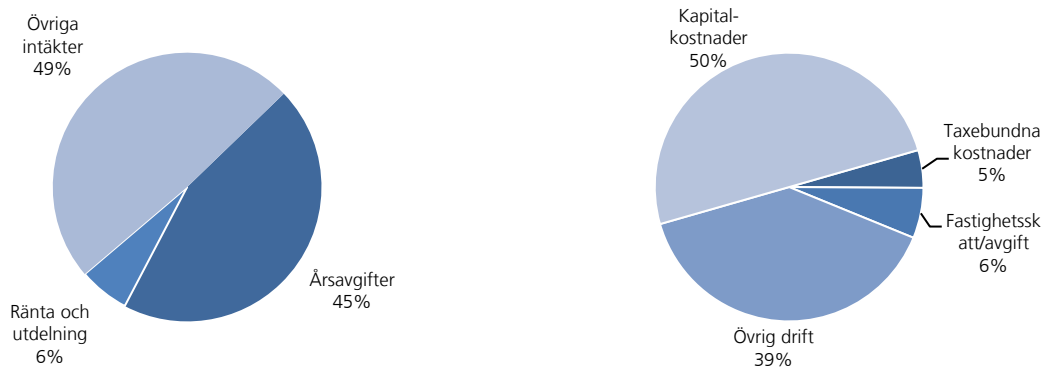
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 11,09 %.

Exploatören Eksjöhus Bostad kompenserar för höjningen kvartal 1 - 2023, höjningen för medlemmarna träder i kraft kvartal 2 - 2023.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 879 175
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	249 180
Finansiella intäkter	16 200
Minskning långa fordringar	6 000 000
Medlemsinsatser	48 860 000
Ökning av långfristiga skulder	10 140 000
Ökning av kortfristiga skulder	0
	65 265 380
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	77 449
Finansiella kostnader	74 872
Ökning av materiella anläggningstillgångar	64 879 175
Ökning av långfristiga fordringar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	16 955
Minskning av kortfristiga skulder	1 787 123
	66 835 574
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	308 981
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 570 194

*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 1 519 kr och småhus 8 874 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.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inflyttning skedde den 24 november 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 3
Tillkommande medlemmar: 37
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	52
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 496
Vattenkostnad/m ² totalyta	1
Kapitalkostnader/m ² totalyta	33
Soliditet (%)	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	113
Nettoomsättning (tkr)	139

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 2 300 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	48 860 000	48 860 000	0	0
Fond för yttre underhåll	9 584	9 584	0	0
S:a bundet eget kapital	48 869 584	48 869 584	0	0
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 584	-9 584	0	0
Årets resultat	113 059	113 059	0	0
S:a fritt eget kapital	103 475	103 475	0	0
S:a eget kapital	48 973 059	48 973 059	0	0

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	113 059
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	0
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-9584
summa balanserat resultat	103 475

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	103 475
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	138 832	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	110 348	0
Summa rörelseintäkter		249 180	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-63 209	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-14 240	0
Summa rörelsekostnader		-77 449	0
RÖRELSERESULTAT		171 731	0
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 200	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 872	0
Summa finansiella poster		-58 672	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		113 059	0
ÅRETS RESULTAT		113 059	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 6,14	73 000 000	8 000 000
Pågående byggnation	Not 7	0	120 825
Summa materiella anläggningstillgångar		73 000 000	8 120 825
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	0	6 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	6 000 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		73 000 000	14 120 825
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 607	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	308 981	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	10 348	0
Summa kortfristiga fordringar		325 936	0
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	1 879 175
Summa kassa och bank		0	1 879 175
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		325 936	1 879 175
SUMMA TILLGÅNGAR		73 325 936	16 000 000

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 860 000	0
Fond för yttre underhåll	Not 11	9 584	0
Summa bundet eget kapital		48 869 584	0
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 584	0
Årets resultat		113 059	0
Summa fritt eget kapital		103 475	0
SUMMA EGET KAPITAL		48 973 059	0
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv	Not 12	0	14 000 000
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 949 300	0
Summa långfristiga skulder		11 949 300	14 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 190 700	0
Skatteskulder		10 348	0
Övriga skulder		2 718	2 000 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	199 811	0
Summa kortfristiga skulder		12 403 577	2 000 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 325 936	16 000 000

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas. Avskrivningarna påbörjas 2023-01-01 och är angivet till 120 år.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	119 180	0
	Vattenintäkter moms	6 128	0
	Överlåtelse/pantsättning	13 524	0
	Öresutjämnning	0	0
		138 832	0
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	10 348	0
	Övriga intäkter	100 000	0
		110 348	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Taxebundna kostnader		
	Vatten	1 415	0
	Sophämtning/renhållning	6 420	0
		7 835	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring, gäller till 2023-10-31	45 026	0
		45 026	0
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	10 348	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	63 209	0

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Förvaltningsarvode	14 138	0
	Administration	102	0
		14 240	0

Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 000 000	0
	Nyanskaffningar mark	6 000 000	8 000 000
	Omfördelat från pågående byggnation	59 000 000	
	Utgående anskaffningsvärde	73 000 000	8 000 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	73 000 000	8 000 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 000 000	8 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde mark	2 587 000	0
		2 587 000	0
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	0	0
		0	0

Not 7	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	120 825	0
	Årets anskaffning	58 879 175	120 825
	Omfördelat till Byggnader	-59 000 000	0
		0	120 825

Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
		Bokfört värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
	EH Mark 7 AB	0	6 000 000
		0	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Klientmedel hos SBC	308 981	0
		308 981	0
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Vidarefakturerad skatt 2022	10 348	0
		10 348	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	9 584	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	9 584	0
Not 12	BYGGNADSKREDITIV	2022-12-31	2021-12-31
	Utnyttjat kreditbelopp	0	14 000 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
Nordea	3,579 %	12 070 000	0	2023-12-06
Nordea	4,520 %	6 035 000	0	2024-11-20
Nordea	4,550 %	6 035 000	0	2025-11-19
Summa skulder till kreditinstitut		24 140 000	0	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 190 700	0	
		11 949 300	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 933 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	24 140 000	24 140 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	69 211	0
Förutbetalda avgifter	130 600	0
	199 811	0

Styrelsens underskrifter

Norrköping den / 2023

Johan Karlsson
Ordförande

Oskar Lindholm
Ledamot

Tobias Natrup
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Pia Göransson
Extern revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Signera bokslut-fb-2190-2023-02-02.pdf

Unikt dokument-id:

811cea7c-5151-437b-9d13-7a289c634889

Dokumentets fingeravtryck:

5fc60876847aca8c5d961a075b47c60624ab0788176db8d456980fc4898d6b4fca4745f1beda85de69c7d
170c0520c86830f62398447698a74cf97e49690f29f

Undertecknare

 <p>Johan Karlsson Bråvikens Park i Norrköping (2190)</p> <p>E-post: johan.karlsson@eksjohusbostad.se Enhet: Microsoft Edge 109.0.1518.78 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 90.225.30.48 IP Plats: Landskrona, Skåne County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Nils Johan Rune Karlsson (19760402****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-02-06 14:48:22 UTC</p> 
 <p>Tobias Natrup Bråvikens Park i Norrköping (2190)</p> <p>E-post: tobias.natrup@lindholmsgruppen.se Enhet: Chrome 109.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 80.84.37.139 IP Plats: Naessjoe, Jönköping, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Tobias Per Natrup (19761102****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-02-06 15:09:58 UTC</p> 
 <p>Oskar Lindholm Bråvikens Park i Norrköping (2190)</p> <p>E-post: oskar.lindholm@eksjohus.se Enhet: Mobile Safari 16.0 on iOS 16.0.2 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 95.193.110.89 IP Plats: Sunne, Värmland County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: OSKAR LINDHOLM (19741204****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-02-07 10:16:18 UTC</p> 
 <p>Pia Göransson Bråvikens Park i Norrköping (2190)</p> <p>E-post: pia.goransson@lindholmsgruppen.se Enhet: Chrome 109.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 80.84.37.139 IP Plats: Naessjoe, Jönköping, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Pia Göransson (19690905****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-02-07 10:36:30 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-02-07 10:36:30 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2023-02-07 10:36:30 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Pia Göransson (pia.goransson@lindholmsgruppen.se)
Enhet: Chrome 109.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 80.84.37.139 - IP Plats: Naessjoe, Jönköping, Sweden

2023-02-07 10:36:24 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Pia Göransson (pia.goransson@lindholmsgruppen.se)
Enhet: Chrome 109.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 80.84.37.139 - IP Plats: Naessjoe, Jönköping, Sweden

2023-02-07 10:29:06 UTC

Dokumentet lästes igenom av Pia Göransson (pia.goransson@lindholmsgruppen.se)
Enhet: Chrome 109.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 80.84.37.139 - IP Plats: Naessjoe, Jönköping, Sweden

2023-02-07 10:28:44 UTC

Dokumentet öppnades av Pia Göransson (pia.goransson@lindholmsgruppen.se)
Enhet: Chrome 109.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 80.84.37.139 - IP Plats: Naessjoe, Jönköping, Sweden

2023-02-07 10:16:25 UTC

Dokumentet skickades till Pia Göransson (pia.goransson@lindholmsgruppen.se)
Enhet: ()

2023-02-07 10:16:18 UTC

Dokumentet signerades av Oskar Lindholm (oskar.lindholm@eksjohus.se)
Enhet: Mobile Safari 16.0 on iOS 16.0.2 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 95.193.110.89 - IP Plats: Sunne, Värmland County, Sweden

2023-02-07 10:16:12 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Oskar Lindholm (oskar.lindholm@eksjohus.se)
Enhet: Mobile Safari 16.0 on iOS 16.0.2 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 95.193.110.89 - IP Plats: Sunne, Värmland County, Sweden

2023-02-07 10:15:54 UTC

Dokumentet lästes igenom av Oskar Lindholm (oskar.lindholm@eksjohus.se)
Enhet: Mobile Safari 16.0 on iOS 16.0.2 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 95.193.110.89 - IP Plats: Sunne, Värmland County, Sweden

2023-02-07 10:15:37 UTC

Dokumentet öppnades av Oskar Lindholm (oskar.lindholm@eksjohus.se)
Enhet: Mobile Safari 16.0 on iOS 16.0.2 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 95.193.110.89 - IP Plats: Sunne, Värmland County, Sweden

2023-02-06 15:09:58 UTC

Dokumentet signerades av Tobias Natrup (tobias.natrup@lindholmsgruppen.se)
Enhet: Chrome 109.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 80.84.37.139 - IP Plats: Naessjoe, Jönköping, Sweden

2023-02-06 15:09:52 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Tobias Natrup (tobias.natrup@lindholmsgruppen.se)
Enhet: Chrome 109.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 80.84.37.139 - IP Plats: Naessjoe, Jönköping, Sweden

2023-02-06 14:56:59 UTC

Dokumentet öppnades av Tobias Natrup (tobias.natrup@lindholmsgruppen.se)
Enhet: Chrome 109.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 80.84.37.139 - IP Plats: Naessjoe, Jönköping, Sweden



2023-02-06 14:48:22 UTC Dokumentet signerades av Johan Karlsson (johan.karlsson@eksjohusbostad.se)
Enhet: Microsoft Edge 109.0.1518.78 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 90.225.30.48 - IP Plats: Landskrona, Skåne County, Sweden

2023-02-06 14:48:15 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Johan Karlsson
(johan.karlsson@eksjohusbostad.se)
Enhet: Microsoft Edge 109.0.1518.78 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 90.225.30.48 - IP Plats: Landskrona, Skåne County, Sweden

2023-02-06 14:48:02 UTC Dokumentet lästes igenom av Johan Karlsson
(johan.karlsson@eksjohusbostad.se)
Enhet: Microsoft Edge 109.0.1518.78 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 90.225.30.48 - IP Plats: Landskrona, Skåne County, Sweden

2023-02-06 14:47:25 UTC Dokumentet öppnades av Johan Karlsson (johan.karlsson@eksjohusbostad.se)
Enhet: Microsoft Edge 109.0.1518.78 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 90.225.30.48 - IP Plats: Landskrona, Skåne County, Sweden

2023-02-06 14:33:23 UTC Dokumentet skickades till Oskar Lindholm (oskar.lindholm@eksjohus.se)
Enhet: ()

2023-02-06 14:33:20 UTC Dokumentet skickades till Tobias Natrup (tobias.natrup@lindholmsgruppen.se)
Enhet: ()

2023-02-06 14:33:18 UTC Dokumentet skickades till Johan Karlsson (johan.karlsson@eksjohusbostad.se)
Enhet: ()

2023-02-06 14:33:15 UTC Dokumentet förseglades av SBC (api.getaccept@sbc.se)
Enhet: ()

2023-02-06 14:33:04 UTC Dokumentet skapades av SBC (api.getaccept@sbc.se)
Enhet: ()
IP nummer: 51.12.128.141

