

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lindö Strand 1
769637-2361

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lindö Strand 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2020 t.o.m 31 december 2020, vilket är föreningens andra räkenskapsår.

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 Norrköpings kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 18 oktober 2019 förvärvat fastigheterna Barlasten 1 och Åran 2 i Norrköpings kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 17 augusti 2020.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av fyra flerbostadshus i tre till fem våningar med totalt 56 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4359 m². Föreningen kommer att disponera över 45 parkeringsplatser varav 6 med laddare för elbil.

Svanenmärkt hus

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende. Från och med 2018 började entreprenören arbetet att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Fastigheten kommer under entreprenadtiden att vara försäkrad genom entreprenörens försorg.

Gemensamma utrymmen

På fastighetens tomtmark kommer det finnas städrum, miljörum för källsortering av sopor, cykelparkering, samt förråd.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende underjordisk kulvert för ledningar avseende teknisk försörjning, samt avseende rätt att anlägga, nyttja, underhålla och bibehålla boendeparkering, cykelparkering, grönytor, dagvattenledningar med tillhörande brunnar och trottoarer inom kommunens intilliggande fastighet.

Föreningens skattemässiga status

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

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämförelses dock föreningen med en äkte 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

Byggnaderna är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2021. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea 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

Ekonomisk- och teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@home AB för ekonomisk- och teknisk förvaltning. I den tekniska förvaltningsdelen ingår fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet för den tekniska förvaltningen gäller till den 30 december 2023. Avtalet för den ekonomiska förvaltningen gäller till den 31 december 2023.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 48 000 kronor per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 29 oktober 2019. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 4 november 2019.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el, som debiteras efter faktisk förbrukning, uppgå till 678kr/m². Kostnaden för varmvattenförbrukning beräknas uppgå till i genomsnitt ca. 24 kr/ m² samt för elförbrukning till ca. 25 kr/m². Föreningen kommer att bli redovisningskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el. Insatser och upplåtelseavgifter uppgår till ca. 40 656 kr/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 179 700 000 kr per den 31 december 2020, varav utnyttjad del är 175 018 525 kr, och avser att teckna avtal med Handelsbanken avseende långfristig lån som beräknas för föreningens fastighet.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	228 300 000 kr	Insatser	97 218 000 kr
		Upplåtelseavgifter	80 002 000 kr
		Lån	51 080 000 kr
	228 300 000 kr		228 300 000 kr

Avräkning mot Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens löpande kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören kommer att ske efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt totalentreprenadkontraktet. Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning beräknas ske per den 30 juni 2021.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under mars 2021.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under november 2020.

Vid årets slut var 47 (noll) bostadsrätter upplåtna. Under året har 1 (0) bostadsrätter överlåtits.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	71
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	74

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 5 mars 2020 haft följande sammansättning:

Ulf Hageström Svensson	Ledamot	1)	Ordförande
Bertil Söderberg	Ledamot	1)	
Ann Bjerkfeldt	Ledamot		
Anders Karlsson	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit två (fyra) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Revisorer

Deloitte AB

Ordinarie

Huvudansvarig Niklas Malmgren

Sara Andersson

Suppleant

Deloitte AB

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 februari 2019.

Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser Förskott och inbetalda insatser
Belopp vid årets ingång	1 600 000 kr
Ökning av medlemsinsatser	72 677 000 kr
Belopp vid årets utgång	74 277 000 kr

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.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-02-18 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Rörelsens kostnader			
Rörelseresultat		0	0
Årets resultat		0	0

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	2, 6	184 550 000	50 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		184 550 000	50 000 000
Summa anläggningstillgångar		184 550 000	50 000 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		681	0
Övriga fordringar	3	555 545	144 362
Summa kortfristiga fordringar		556 226	144 362
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		64 277 741	1 600 000
Summa kassa och bank		64 277 741	1 600 000
Summa omsättningstillgångar		64 833 967	1 744 362
SUMMA TILLGÅNGAR		249 383 967	51 744 362

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		74 277 000	1 600 000
Summa bundet eget kapital		74 277 000	1 600 000
Summa eget kapital		74 277 000	1 600 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 6	0	50 144 362
Summa långfristiga skulder		0	50 144 362
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 6	175 018 525	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	88 442	0
Summa kortfristiga skulder		175 106 967	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		249 383 967	51 744 362

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 94 698 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter av 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.

Not 2 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000 000	0
Inköp	134 550 000	50 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 550 000	50 000 000
Utgående redovisat värde	184 550 000	50 000 000

Not 3 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fordran entreprenör	373 086	144 362
Klientmedelskonto	182 459	0
	555 545	144 362

Not 4 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnadskreditiv	175 018 525	50 144 362
	175 018 525	50 144 362

Redovisades föregående år som långfristig skuld

Not 5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	88 442	0
	88 442	0

Not 6 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	51 080 000	51 080 000
	51 080 000	51 080 000

Bostadsrättsföreningen Lindö Strand 1

Norrköping den 2021

Ulf Hageström Svensson
Ordförande

Bertil Söderberg
Ledamot

Ann Bjerkfeldt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Deloitte AB

Niklas Malmgren
Godkänd revisor

Verification

Transaction ID	r1zbi2hrd-SJXWin2Su
Document	ÅR 2020 Lindö Strand 1 reviderad.pdf
Pages	11
Sent by	Jens Mejlaender

Signing parties

Ulf Hageström Svensson	ulf.hagestrom@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Ann Bjerkfeldt	bjerkfeldt.ann@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Bertil Söderberg	kbsod1946@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE

Activity log

E-mail invitation sent to ulf.hagestrom@gmail.com

2021-04-08 19:23:38 CEST,

E-mail invitation sent to bjerkfeldt.ann@gmail.com

2021-04-08 19:23:38 CEST,

E-mail invitation sent to kbsod1946@gmail.com

2021-04-08 19:23:38 CEST,

Clicked invitation link Bertil Söderberg

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36 Edg/89.0.774.68,2021-04-09 07:50:06 CEST,IP: 83.249.186.217

Document viewed by Bertil Söderberg

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36 Edg/89.0.774.68,2021-04-09 07:50:58 CEST,IP: 83.249.186.217

Document signed by KARL BERTIL SÖDERBERG

Birth date: 1946/01/18,2021-04-09 07:52:56 CEST,

Clicked invitation link Ulf Hageström Svensson

Mozilla/5.0 (Linux; Android 8.0.0; F5321) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.105 Mobile Safari/537.36,2021-04-09 08:12:05 CEST,IP: 78.77.210.101

Document viewed by Ulf Hageström Svensson

Mozilla/5.0 (Linux; Android 8.0.0; F5321) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.105 Mobile Safari/537.36,2021-04-09 08:12:16 CEST,IP: 78.77.210.101

Clicked invitation link Ann Bjerkfeldt

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; SM-G965F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.105 Mobile Safari/537.36,2021-04-09 09:40:25 CEST,IP: 92.35.11.195

Document viewed by Ann Bjerkfeldt

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; SM-G965F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.105 Mobile Safari/537.36,2021-04-09 09:40:32 CEST,IP: 92.35.11.195

Document signed by ANN BJERKFELDT

Birth date: 1954/08/28,2021-04-09 11:41:29 CEST,

Document signed by Ulf Hugo Hageström Svensson

Birth date: 1943/08/18,2021-04-09 19:51:51 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Verification

Transaction ID	r1Unor4Ld-rywnirNUu
Document	ÅR 2020 Lindö Strand 1 signerat.pdf
Pages	13
Sent by	Jens Mejlaender

Signing parties

Niklas Malmgen	nmalmgren@deloitte.se	Action: Sign	Method: BankID SE
----------------	-----------------------	--------------	-------------------

Activity log

E-mail invitation sent to nmalmgren@deloitte.se
2021-04-14 13:02:29 CEST,

Clicked invitation link Niklas Malmgen
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36
Edg/89.0.774.76,2021-04-15 13:03:16 CEST,IP: 10.86.42.33

Document viewed by Niklas Malmgen
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36
Edg/89.0.774.76,2021-04-15 13:03:16 CEST,IP: 10.86.42.33

Document signed by Gösta Niklas Malmgren
Birth date: 1966/10/03,2021-04-15 13:03:44 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

