

Brf Norrvikens Kust

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för
Brf Norrvikens Kust
769623-5634
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Norrvikens Kust, 769623-5634, med säte i Båstad, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-22 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Björn Alvingrip	Ordförande	<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> 2024
Lars Winter	Ledamot	2024
Henrik Brodin	Ledamot	2024
Olof Olausson	Ledamot	2024
Oskar Nilsson	Ledamot	2024

Ordinarie revisorer

Anders Karlsson, Mazars AB Auktoriserad revisor

Valberedning

Anna Back Jansson
Lars Fredriksson
Olle Lindén
Per Åkerman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Båstad Boarp 2:26, Boarp 2:27 samt Boarp 2:28 i Båstad kommun med därpå uppförda byggnader med 65 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2018 och 2019. Fastigheternas adresser är Kattviksvägen 281-297.

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok	6 rok
39	22	4

Total tomtarea:	25 250 kvm
Total bostadsarea:	6 411 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2024-01-19.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Fortum/Bodens Energi	Elavtal avseende volym
Security Assistance	Jour
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar
Bevakning	Securitas

Reparationer och UnderhållÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 25 682 kr och planerat underhåll för 72 625 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen sätter av till underhållsfonden enligt stadgar som motsvarar 0,3 % av fastigheternas taxeringsvärde, vilket är 562 200 kr. Detta belopp sätts av till underhållsfonden 2023 och motsvarar 88 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

Häckplantering	År
Träringar av corténstål runt äppleträd	2023
Byte av duschblandare till utedusch	2022
	2022

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Årsavgift

Styrelsen beslutade i samband med budgetarbetet att höja årsavgiften med 17 % från januari 2024. Dessutom höjdes avgift för carport med 100 kr. Anledningen till höjningarna är att hantera ökade kostnader på grund av hög inflation men även ökade räntekostnader när 40% av lånen lades om till rörlig ränta den sista september 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-Föreningen har påbörjat genomförande av femårsbesiktningar med husen Kattviksvägen 293-297 först ut under 2023.

-Föreningen planterade ytterligare avenbokhäckar. Detta för att skapa avskärmning mot biltrafik vid elbilsladdarna samt förtydliga att det är ett privat område för besökare vid tennisbanorna.

-Styrelsen har sagt upp förvaltartjänst från Bredablick som ett led i att spara kostnader.

-Föreningen har även under året genomfört ett antal sociala aktiviteter för att öka samhörigheten i föreningen. Exempel på detta är städdag, sommarfest och glöggmingel.

Styrelsen

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 109 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 109 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2024 med 17 %.

I årsavgiften ingår el och vatten.
Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för carport.



Flerårsöversikt*Resultat och ställning (tkr)*

	2023	2022	2021*
Rörelsens intäkter	4 505	4 028	3 435
Resultat efter finansiella poster	-1 936	-1 983	-2 316
Förändring av underhållsfond	490	536	206
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	246	131	122
Sparande, kr / kvm	126	108	51
Soliditet (%)	85	85	85
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	616	588	529
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	88	94	99
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	556	529	529
Driftskostnad, kr / kvm	371	354	337
Energikostnad, kr / kvm	179	194	145
Ränta, kr / kvm	131	88	88
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	88	88	32
Lån, kr / kvm	10 085	10 123	10 175
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	10 085	10 123	10 175
Räntekänslighet (%)	16	19	19
Snittränta (%)	1,30	0,87	0,87

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el och VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

*Föreningen fusionerades den 30 september 2021 med Brf Norrvikens Kust 2 och Brf Norrvikens Kust 3.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	384 214 400	894 516	-5 560 115	-1 983 081
Disposition enligt föreningsstämma			-1 983 081	1 983 081
Avsättning till underhållsfond		562 200	-562 200	
Ianspråktagande av underhållsfond		-72 625	72 625	
Årets resultat				-1 936 203
Vid årets slut	384 214 400	1 384 091	-8 032 771	-1 936 203

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-7 543 196
Årets resultat före fondförändring	-1 936 203
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-562 200
Årets ianspråktagande av underhållsfond	72 625
Summa över/underskott	-9 968 974

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-9 968 974
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 951 840	3 766 860
Övriga rörelseintäkter	3	553 028	261 034
Summa rörelseintäkter		4 504 868	4 027 894
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 479 785	-2 364 920
Övriga kostnader	7	-477 889	-430 852
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 671 620	-2 650 039
Summa rörelsekostnader		-5 629 294	-5 445 811
Rörelseresultat		-1 124 426	-1 417 917
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 107	1 673
Räntekostnader och liknande resultatposter		-840 884	-566 837
Summa finansiella poster		-811 777	-565 164
Resultat efter finansiella poster		-1 936 203	-1 983 081
Årets resultat		-1 936 203	-1 983 081

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	9,16	438 639 202	441 201 702
Inventarier, maskiner och installationer	10	184 237	293 357
Summa materiella anläggningstillgångar		438 823 439	441 495 059

Summa anläggningstillgångar

		438 823 439	441 495 059
--	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar		186 800	195 060
Övriga fordringar		305 340	84 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	86 129	44 070
Summa kortfristiga fordringar		578 269	324 057

Kassa och bank

	12	1 725 441	1 457 496
--	----	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

		2 303 710	1 781 553
--	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR

		441 127 149	443 276 612
--	--	-------------	-------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		384 214 400	384 214 400
Underhållsfond		1 384 091	894 516
Summa bundet eget kapital		385 598 491	385 108 916
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 032 771	-5 560 115
Årets resultat		-1 936 203	-1 983 081
Summa fritt eget kapital		-9 968 974	-7 543 196
Summa eget kapital		375 629 517	377 565 720
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	38 527 500	38 445 000
Summa långfristiga skulder		38 527 500	38 445 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	26 125 000	26 455 000
Leverantörsskulder		324 427	275 559
Övriga skulder		14 100	-3 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	506 605	538 580
Summa kortfristiga skulder		26 970 132	27 265 892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		441 127 149	443 276 612

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 124 426	-1 417 917
Avskrivningar	2 671 620	2 650 039
	1 547 194	1 232 122
Erhållen ränta	29 107	1 673
Erlagd ränta	-840 884	-566 837
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	735 417	666 958
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-254 212	-269 872
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	34 240	284 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten	515 445	681 531
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-278 320
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-278 320
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	26 125 000	-
Amortering av låneskulder	-26 372 500	-330 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-247 500	-330 000
Årets kassaflöde	267 945	73 211
Likvida medel vid årets början	1 457 496	1 384 285
Likvida medel vid årets slut	1 725 441	1 457 496

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 561 840	3 379 312
Hyror carportar	390 000	387 548
Summa	3 951 840	3 766 860

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
EI	58 016	13 454
Överlåtelseavgifter	2 626	4 832
Övriga intäkter	234 941	242 748
Intäkter kopplat till tennisanläggningen	257 445	-
Summa	553 028	261 034

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 216 920 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 214	30 096
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	13 143
Värme, installationer	-	11 101
Ventilation, installationer	2 285	-
El, installationer	-	4 245
Huskropp	8 591	-
Markytor	10 156	8 118
Skadedjur	2 436	-
Summa	25 682	66 703

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga installationer	-	10 450
Markytor	72 625	15 625
Summa	72 625	26 075

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Teknisk förvaltning	578 589	594 424
Besiktningkostnader	137 375	12 294
Bevakningskostnader	29 889	44 346
Snöröjning	5 433	11 491
Serviceavtal	216 498	139 200
Förbrukningsmaterial	64 990	40 863
Övriga utgifter för köpta tjänster	10 815	13 455
El	817 591	924 193
Vatten och avlopp	327 734	322 046
Avfallshantering	104 036	98 926
Försäkringar	70 101	70 904
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	18 427	-
Summa	2 381 478	2 272 142

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	61 091	29 297
Frakter och transporter	4 500	-
Tele och post	19 538	22 895
Förvaltningskostnader	109 025	135 957
Revision	31 025	62 458
Bankkostnader	1 868	3 399
IT-tjänster	1 721	1 521
Övriga externa tjänster	11 639	-
Övriga externa kostnader	1 689	175 325
Kostnader kopplat till tennisanläggningen	235 793	-
Summa	477 889	430 852

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	2 550 000	2 550 000
Markanläggningar	12 500	6 250
Inventarier, maskiner och installationer	109 120	93 789
Summa	2 671 620	2 650 039

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	255 000 000	255 000 000
-Mark	194 914 400	194 914 400
-Markanläggningar	125 000	-
	450 039 400	449 914 400
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Markanläggningar	-	125 000
	-	125 000
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	450 039 400	450 039 400
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 831 448	-6 281 448
-Markanläggningar	-6 250	-
	-8 837 698	-6 281 448
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 550 000	-2 550 000
-Årets avskrivning på markanläggning	-12 500	-6 250
	-2 562 500	-2 556 250
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-11 400 198	-8 837 698
 Redovisat värde	438 639 202	441 201 702
 <i>Varav</i>		
Byggnader	243 618 552	246 168 552
Mark	194 914 400	194 914 400
Markanläggningar	106 250	118 750
 Taxeringsvärden		
Bostäder	187 400 000	187 400 000
Totalt taxeringsvärde	187 400 000	187 400 000
<i>Varav byggnader</i>	149 000 000	149 000 000

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	622 262	468 942
	622 262	468 942
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	153 320
	-	153 320
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	622 262	622 262
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-328 905	-235 116
	-328 905	-235 116
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-109 120	-93 789
	-109 120	-93 789
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-438 025	-328 905
 Redovisat värde	184 237	293 357

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	86 129	44 070
Summa	86 129	44 070

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	965 343	1 457 496
Företagskonto SEB	247 656	-
Placeringskonto SBAB	512 442	-
Summa	1 725 441	1 457 496

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	26 125 000	26 455 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	1 320 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	38 527 500	37 125 000
Summa	64 652 500	64 900 000

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	64 652 500	64 900 000
Summa	64 652 500	64 900 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	Lån löst	Lån löst	8 668 000	-	8 668 000	-
SEB	Lån löst	Lån löst	8 734 000	-	8 734 000	-
SEB	Lån löst	Lån löst	8 723 000	-	8 723 000	-
SEB*	4,59 %	2024-09-28	-	8 668 000	-	8 668 000
SEB*	4,59 %	2024-09-28	-	8 723 000	-	8 723 000
SEB*	4,59 %	2024-09-28	-	8 734 000	-	8 734 000
SEB	1,07 %	2030-09-28	12 864 500	-	82 500	12 782 000
SEB	1,07 %	2030-09-28	12 963 500	-	82 500	12 881 000
SEB	1,07 %	2030-09-28	12 947 000	-	82 500	12 864 500
Summa			64 900 000	26 125 000	26 372 500	64 652 500

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånen kapitalbands 4 år hos SEB med en ränta på signeringsdatum på 3,40 %.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	11 763	3 114
Förutbetalda intäkter	381 752	363 490
Upplupna revisionsarvoden	32 300	32 000
Upplupna driftskostnader	80 790	139 976
Summa	506 605	538 580

Not 16 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000
Summa ställda säkerheter	66 000 000	66 000 000

Underskrifter

Båstad, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Björn Alvingrip
Styrelseordförande

Lars Winter

Henrik Brodin

Olof Olausson

Oskar Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Mazars AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Årsredovisning 230101-231231







Antal sidor: 17
Verifikationsdatum: Apr 09 2024 09:32AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
660D14F1A7BFE
APR 09 2024 09:32AM



Apr 03 2024 10:39AM	Jonas Tengvall skickade dokumentet till deltagarna
Apr 03 2024 10:53AM	Björn Alvingrip granskade dokumentet:
Apr 03 2024 10:53AM	 BJÖRN ALVENGRIP signerade dokumentet
Apr 03 2024 04:45PM	Lars Winter granskade dokumentet:
Apr 03 2024 04:46PM	 Lars Erik Winter signerade dokumentet
Apr 05 2024 11:42AM	Henrik Brodin granskade dokumentet:
Apr 05 2024 11:45AM	 HENRIK BRODIN signerade dokumentet
Apr 04 2024 12:59PM	Olof Olausson granskade dokumentet:
Apr 08 2024 11:09AM	 Per Axel Olof Olausson signerade dokumentet
Apr 03 2024 11:37AM	Oskar Nilsson granskade dokumentet:
Apr 09 2024 09:11AM	 OSKAR NILSSON signerade dokumentet
Apr 09 2024 09:31AM	Anders Karlsson granskade dokumentet:
Apr 09 2024 09:32AM	 ANDERS KARLSSON signerade dokumentet
Apr 09 2024 09:32AM	Dokumentet har signerats



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Norrvikens Kust
Org. nr 769623-5634

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norrvikens Kust för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Norrvikens Kust för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Norrvikens Kust enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett

förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Landskrona,

Mazars AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

RB23

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 09 2024 09:35AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)


**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:

660D2596D7AB6

APR 09 2024 09:35AM

Registrerade händelser

Apr 03 2024 11:47AM	Jonas Tengvall skickade dokumentet till deltagarna
Apr 09 2024 09:34AM	Anders Karlsson granskade dokumentet:
Apr 09 2024 09:35AM	 ANDERS KARLSSON signerade dokumentet
Apr 09 2024 09:35AM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Arsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Arsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

