

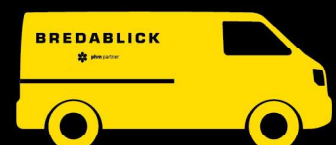
Bostadsrättsföreningen Norrvikens Kust

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Norrvikens Kust

Org.nr: 769623-5634

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrvikens Kust, 769623-5634, med säte i Båstad, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Björn Alvengrip	2025
Ledamot	Camilla Lyckman	2025
Ledamot	Inger Rydin	2025
Ledamot	Lars Winter	2025
Ledamot	Henrik Brodin	2025
Ledamot	Olof Olausson	2025
Ledamot	Oskar Nilsson	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Anders Karlsson
	Forvis Mazars AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av; Anna Back Jansson, Lars Fredriksson, Olle Linden och 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.

Förvaltning och väsentliga avtal

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Elavtal avseende volym	Fortum/Bodens energi
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	Kone
Bevakning	Securitas

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 162 614 kr (25 682 kr 2023) inget planerat underhåll har utförts under året (72 625 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har under året tagit fram en underhållsplan.

Avsättning till underhållsfonden 2024 är enligt uppgift från styrelsen och uppgår till 641 100 kr, vilket motsvarar 100 kr/kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Installation kalkfilter	2024
Häckplantering	2023
Träringar av corténstål runt äppelträd	2022
Byte av duschblandare till utedusch.	2022



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-11. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Årsavgift

Styrelsen beslutade i samband med budgetarbetet att lämna årsavgifter och carportsavgifter oförändrade efter den höjning som genomfördes av månadsavgiften med 17% samt carportsavgiften med 100 kr från januari 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-Föreningen har under året genomfört de sista femårsbesiktningarna och därmed har samtliga hus genomgått femårsbesiktningar och de identifierade defekterna har åtgärdats under året. Dessutom har det investerats i avkalkningsanläggning för inkommande vatten samt fast nätverksuppkoppling till elbilsaddarna.

-Styrelsen har tecknat avtal med Båstad Företagsby avseende teknisk förvaltartjänst och byter därmed från från Bredablick den 1 januari 2025.

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

Styrelsen

Medlemsinformation

Överlåtelse

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

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 110 medlemmar.
8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 112 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 förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 17 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för carport.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	5 138	4 505	4 028	3 435
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 999	- 1 936	1 983	- 2 316
Förändring av underhållsfond, tkr	641	490	536	206
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar, tkr	-1	246	131	122
Sparande, kr/kvm	100	126	108	51
Soliditet, (%)	85	85	85	85
Årsavgift upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	723	616	588	529
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	88	88	94	99
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	650	556	529	529
Driftkostnad, kr/kvm	388	371	354	337
Energikostnad, kr/kvm	195	179	194	145
Ränta, kr/kvm	210	131	88	88
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	100	88	88	32
Skuldsättning, kr/kvm	10 072	10 085	10 123	10 175
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	10 072	10 085	10 123	10 175
Räntekänslighet, (%)	14	16	19	19
Snittränta, (%)	2.08	1.30	0.87	0.87

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning 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, värme samt 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 räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	384 214 400	1 384 091	- 8 032 771	- 1 936 203
Disposition enligt föreningsstämma			-1 936 203	1 936 203
Avsättning till underhållsfond enligt styrelse		641 100	-641 100	
Årets resultat				-1 999 301
Vid årets slut	384 214 400	2 025 191	- 10 610 074	- 1 999 301

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 9 968 974
Årets resultat före fondändring	- 1 999 301
Årets avsättning till underhållsfond	- 641 100
Summa över/underskott	- 12 609 375

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 12 609 375
Totalt	- 12 609 375

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

4 635 036

3 951 840

Övriga rörelseintäkter

3

502 810

553 028

Summa rörelseintäkter

5 137 846

4 504 868

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 650 783

-2 479 785

Övriga kostnader

5

-554 035

-477 889

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

6

-2 639 531

-2 671 620

Summa rörelsekostnader

-5 844 349

-5 629 294

RÖRELSERESULTAT

-706 503

-1 124 426

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

51 632

29 107

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 344 430

-840 884

Summa finansiella poster

-1 292 798

-811 777

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 999 301

-1 936 203

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 999 301

-1 936 203

ÅRETS RESULTAT

-1 999 301

-1 936 203



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7 , 8	436 075 722	438 639 202
Inventarier, maskiner och installationer	9	446 786	184 237
Summa materiella anläggningstillgångar		436 522 508	438 823 439
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		436 522 508	438 823 439
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 000	186 800
Övriga fordringar		19 771	305 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	125 361	86 129
Summa kortfristiga fordringar		147 132	578 269
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	2 488 910	1 725 441
Summa kassa och bank		2 488 910	1 725 441
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 636 042	2 303 710
SUMMA TILLGÅNGAR		439 158 550	441 127 149



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		384 214 400	384 214 400
Underhållsfond		2 025 191	1 384 091
Summa bundet eget kapital		386 239 591	385 598 491
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 610 074	-8 032 771
Årets resultat		-1 999 301	-1 936 203
Summa fritt eget kapital		-12 609 375	-9 968 974
SUMMA EGET KAPITAL		373 630 216	375 629 517
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	64 487 500	38 527 500
Summa långfristiga skulder		64 487 500	38 527 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		64 487 500	38 527 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12 , 13	82 500	26 125 000
Leverantörsskulder		259 722	324 427
Övriga skulder		-4 324	14 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	702 936	506 605
Summa kortfristiga skulder		1 040 834	26 970 132
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 040 834	26 970 132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		439 158 550	441 127 149



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-706 503	-1 124 426
Avskrivningar		2 639 531	2 671 620
Summa		1 933 028	1 547 194
Erhållen ränta		51 632	29 107
Erlagd ränta		-1 344 430	-840 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		640 230	735 417
INVESTIERINGSVERKSAMHETEN			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning/ökning av rörelsefordringar		431 137	-254 212
Ökning av rörelseskulder		113 202	34 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 184 569	515 445
INVESTIERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-338 600	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-338 600	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		26 125 000	26 125 000
Amortering av låneskulder		-26 207 500	-26 372 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-82 500	-247 500
Årets kassaflöde		763 469	267 945
Likvida medel vid årets början		1 725 441	1 457 496
Likvida medel vid årets slut		2 488 910	1 725 441



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

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

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2024

4 167 036

2023

3 561 840

Hysesintäkter

Hyror p-platser/garage

468 000

390 000

Totalt årsavgifter och hyror

4 635 036

3 951 840



Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
El	89 943	58 016
Försäkringsersättningar	70 150	0
Överlåtelseavgifter	7 165	2 626
Övriga intäkter	15 042	234 941
Intäkter kopplat till tennisanläggningen	320 511	257 446
	502 810	553 028
Totalt övriga rörelseintäkter	502 810	553 028

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

Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	831 186	817 591
Vatten och avlopp	422 028	327 734
Avfallshantering	98 116	104 036
Teknisk förvaltning	461 172	578 589
Serviceavtal	235 706	216 498
Besiktningsskostnader	168 928	137 375
Snöröjning	5 300	5 433
Bevakningskostnader	67 608	29 889
Övriga utgifter för köpta tjänster	62 586	10 816
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	0	18 428
Försäkringar	76 109	70 101
Förbrukningsmaterial	59 431	64 989
	2 488 169	2 381 478
Reparationer		
Huskropp	98 750	8 591
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 960	0
Övriga installationer	6 250	0
Markytor	10 625	10 156
Skadedjur	0	2 436
Vattenskador	1 100	0
Övrigt	3 428	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 437	2 214
Övrigt, gemensamma utrymmen	5 453	0
VA & sanitet, installationer	12 666	0
Värme, installationer	1 231	0
Ventilation, installationer	4 819	2 285
El, installationer	5 895	0
	162 614	25 682
Planerat underhåll		
Markytor	0	72 625
Totalt fastighetskostnader	2 650 783	2 479 785



Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Kostnader för transportmedel	63	0
Förvaltningskostnader	127 311	109 025
Revision	32 090	31 025
Tele och post	18 467	19 538
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	12 000	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	41 801	61 091
Bankkostnader	3 216	1 868
Frakter och transporter	0	4 500
IT-tjänster	2 059	1 721
Övriga externa tjänster	34 500	11 639
Övriga externa kostnader	800	1 689
Kostnader kopplat till tennisanläggningen	281 728	235 793
Totalt övriga kostnader	554 035	477 889

Not 6. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	2 550 980	2 550 000
Markanläggningar	12 500	12 500
Inventarier, maskiner och installationer	76 051	109 120
	2 639 531	2 671 620
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2 639 531	2 671 620

Not 7. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	255 000 000	255 000 000
Mark	194 914 400	194 914 400
Markanläggningar	125 000	125 000
Utgående anskaffningsvärden	450 039 400	450 039 400
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 11 381 448	- 8 831 448
Markanläggningar	- 18 750	- 6 250
Årets avskrivning på byggnader	- 2 550 980	- 2 550 000
Årets avskrivning på markanläggningar	- 12 500	- 12 500
Utgående avskrivningar	-13 963 678	-11 400 198
Utgående redovisat värde	436 075 722	438 639 202
<i>Varav</i>		
Byggnader	241 067 572	243 618 552
Mark	194 914 400	194 914 400
Markanläggningar	93 750	106 250
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	149 000 000	149 000 000
Taxeringsvärde mark	38 400 000	38 400 000
	187 400 000	187 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	187 400 000	187 400 000
	187 400 000	187 400 000



Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000
Summa:	66 000 000	66 000 000
Not 9. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	622 262	622 262
Årets anskaffningar	338 600	0
Utgående anskaffningsvärden	960 862	622 262
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 438 025	- 328 905
Årets avskrivningar	- 76 051	- 109 120
Utgående avskrivningar	- 514 076	- 438 025
Utgående redovisat värde	446 786	184 237
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	5 939	0
Förutbetalda kostnader	119 422	86 129
Summa	125 361	86 129
Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	866 179	965 343
Transaktionskonto SEB	280 213	247 656
Placeringskonto SBAB	800 000	0
Placeringskonto SBAB	500 000	0
Placeringskonto SBAB	42 518	512 442
Summa	2 488 910	1 725 441
Not 12. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	82 500	26 125 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	26 125 000	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	38 362 500	38 527 500
Summa	64 570 000	64 652 500



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån SEB	2030-09-28	1,07 %	12 782 000	12 782 000
Fastighetslån SEB	2030-09-28	1,07 %	12 881 000	12 881 000
Fastighetslån SEB	2030-09-28	1,07 %	12 837 000	12 864 500
Fastighetslån SEB	2028-02-28	3,40 %	8 640 500	8 668 000
Fastighetslån SEB	2028-02-28	3,40 %	8 706 500	8 734 000
Fastighetslån SEB	2028-02-28	3,40 %	8 723 000	8 723 000
Summa skulder till kreditinstitut			64 570 000	64 652 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-82 500	-26 125 000
			64 487 500	38 527 500

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

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	7 212	11 763
Förutbetalda intäkter	417 080	381 752
Upplupna revisionsarvoden	33 000	32 300
Upplupna kostnader	245 644	80 790
Summa	702 936	506 605



Underskrifter

Båstad enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Björn Alvengrip
Ordförande

Camilla Lyckman
Ledamot

Inger Rydin
Ledamot

Lars Winter
Ledamot

Henrik Brodin
Ledamot

Olof Olausson
Ledamot

Oskar Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Forvis Mazars AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 07:31

SENT BY OWNER:

Robin Zecevic • 28.04.2025 11:28

DOCUMENT ID:

Sye_r5pnJll

ENVELOPE ID:

BJuH963Jle-Sye_r5pnJll

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Norrvikens Kust.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Lars Erik Winter	Signed	28.04.2025 12:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/03/31)
	Authenticated	28.04.2025 12:14	Low	
OSKAR NILSSON	Signed	28.04.2025 12:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/09/29)
	Authenticated	28.04.2025 12:45	Low	
HENRIK BRODIN	Signed	01.05.2025 23:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/10/06)
	Authenticated	01.05.2025 22:57	Low	
BJÖRN ALVENGRIP	Signed	05.05.2025 09:32	eID	Swedish BankID (DOB: 1959/06/17)
	Authenticated	05.05.2025 09:31	Low	
Per Axel Olof Olausson	Signed	05.05.2025 09:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/08/31)
	Authenticated	28.04.2025 12:25	Low	
CAMILLA ELISABETH LYCKMAN	Signed	06.05.2025 07:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/04/02)
	Authenticated	06.05.2025 07:12	Low	
INGER RYDIN	Signed	06.05.2025 23:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/01/01)
	Authenticated	06.05.2025 23:33	Low	
ANDERS KARLSSON	Signed	07.05.2025 07:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/04/23)
	Authenticated	07.05.2025 07:30	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norrvikens Kust för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Norrvikens Kust för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Landskrona

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 maj 2025



Revisionsberättelse Brf.pdf

(69438 byte)
SHA-512: ed71e777b060d7f4a863d43e8e38ee770cbaa
1a61c936c2f5483d18bccfd8dff41bd7478c45588c0eb9
067088da5eea7fceac458865fd48abcc8209bf34cd772

Underskrifter

2025-05-07 07:35:16 (CET)



Anders Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
4a9b8bf8a39522b62e0155a5d724e63e7b86018d67a66b0062ed8e5980513bcb77014c9cfb890d3d150375d9cbc9c7ad840679b9ed0f2460af9c599a031aff
d6



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 en föreningsstämma 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 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.

Årsavgift

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.

Årsredovisning

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@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

