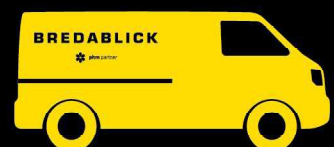


# Bostadsrättsföreningen Norrvikens Kust

Årsredovisning 2024



**BREDABLICK**



# 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 elbilsladdarna.

-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 BFNAR 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
<b>Vid årets slut</b>	<b>384 214 400</b>	<b>2 025 191</b>	<b>- 10 610 074</b>	<b>- 1 999 301</b>

## 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
<b>Summa över/underskott</b>	<b>- 12 609 375</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 12 609 375
<b>Totalt</b>	<b>- 12 609 375</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	2	4 635 036	3 951 840
Övriga rörelseintäkter	3	502 810	553 028
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 137 846</b>	<b>4 504 868</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 844 349</b>	<b>-5 629 294</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-706 503</b>	<b>-1 124 426</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51 632	29 107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 344 430	-840 884
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 292 798</b>	<b>-811 777</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 999 301</b>	<b>-1 936 203</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-1 999 301</b>	<b>-1 936 203</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 999 301</b>	<b>-1 936 203</b>



# Balansräkning

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



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		384 214 400	384 214 400
Underhållsfond		2 025 191	1 384 091
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>386 239 591</b>	<b>385 598 491</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-10 610 074	-8 032 771
Årets resultat		-1 999 301	-1 936 203
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 609 375</b>	<b>-9 968 974</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>373 630 216</b>	<b>375 629 517</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Fastighetslån	12, 13	64 487 500	38 527 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>64 487 500</b>	<b>38 527 500</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>64 487 500</b>	<b>38 527 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 040 834</b>	<b>26 970 132</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>1 040 834</b>	<b>26 970 132</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>439 158 550</b>	<b>441 127 149</b>



# Kassaflödesanalys

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



<b>Not 3. Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
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
	<b>502 810</b>	<b>553 028</b>
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>502 810</b>	<b>553 028</b>

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

<b>Not 4. Fastighetskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Driftskostnader</b>		
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
Besiktningkostnader	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
	<b>2 488 169</b>	<b>2 381 478</b>
<b>Reparationer</b>		
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
	<b>162 614</b>	<b>25 682</b>
<b>Planerat underhåll</b>		
Markytor	0	72 625
	<b>2 650 783</b>	<b>2 479 785</b>



<b>Not 5. Övriga kostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
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
<b>Totalt övriga kostnader</b>	<b>554 035</b>	<b>477 889</b>

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

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



<b>Not 8. Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000
<b>Summa:</b>	<b>66 000 000</b>	<b>66 000 000</b>
<b>Not 9. Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Inventarier, maskiner och installationer	622 262	622 262
Årets anskaffningar	338 600	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>960 862</b>	<b>622 262</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Inventarier, maskiner och installationer	-438 025	-328 905
Årets avskrivningar	-76 051	-109 120
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-514 076</b>	<b>-438 025</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>446 786</b>	<b>184 237</b>
<b>Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna ränteintäkter	5 939	0
Förutbetalda kostnader	119 422	86 129
<b>Summa</b>	<b>125 361</b>	<b>86 129</b>
<b>Not 11. Kassa och bank</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
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
<b>Summa</b>	<b>2 488 910</b>	<b>1 725 441</b>
<b>Not 12. Förfall fastighetslån</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
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
<b>Summa</b>	<b>64 570 000</b>	<b>64 652 500</b>



### 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
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>64 570 000</b>	<b>64 652 500</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-82 500	-26 125 000
			<b>64 487 500</b>	<b>38 527 500</b>

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
<b>Summa</b>	<b>702 936</b>	<b>506 605</b>



## Underskrifter

Båstad enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

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

\* 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. 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 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

### Revisorers 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 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 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  
067088da5eea7fcea458865fd48abcc8209bf34cd772

## 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:

4a9b8bf8a39522b62e0155a5d724e63e7b86018d67a66b0062ed8e5980513bcb77014c9cfb890d3d150375d9cbc9c7ad840679b9ed0f2460af9c599a031affd6



### 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 handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

## 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. 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](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

