

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Nordviksberg 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Tjörn.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-09 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NORDVIK 1:286	2012	Tjörn

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 8 flerbostadshus.

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 2 969 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 051 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Thorbjörn Bergström	Ordförande
Jessica Andersson	Vice ordförande
Alf Uno Sandberg	Styrelseledamot
Åsa Brithell	Styrelseledamot
Daniel Gustavsson	Styrelseledamot
Lorina Eleonor Björkman	Suppleant
Oliver André Karlsson	Suppleant

### **Valberedning**

Carina Peterson  
Kristina Augustsson

### **Firmateckning**

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

### **Revisorer**

Robin Vesterberg Auktoriserad revisor BDO Göteborg

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### **Teknisk status**

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2046.  
Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Utförda historiska underhåll

- 2014-2015** ● Justering av värmeanläggning - Garantiåtgärder
  
- 2015** ● Skorstenshuvar och limning av nockpannor - Vindskador från stormen Helga  
Skorstenshuvar - Vindskador från stormen Egon
  
- 2015-2016** ● Åtgärdat fel i brandskydd och isolering på kanalvindar - Garantiåtgärder
  
- 2015-2017** ● Avhjälp fel från 2-års besiktning bl a köksventilation, just balkong/ altandörrar, målning mm -  
Garantiåtgärder
  
- 2016** ● Avhjälp fel på trapphissar - Garantiåtgärder
  
- 2017** ● Bytt 1 kompressor hus 16. Bytt 1 kompressor, ett expansionskärl, 1 cirkulationspump hus 14 -  
Garantiåtgärd
  
- 2018** ● Bytt kompressor Hus 12 - Garantiåtgärd
  
- 2018-2019** ● Avhjälp fel från 5-år besiktning - Garantiåtgärd
  
- 2019** ● Målat cykelförråd + garage - Brf
  
- 2020** ● Nytt staket mellan hus och trappa. Hus 14, 16 och 18 - Brf  
Hus 18. Bytt pump + slangar till hetgasväxlaren - Brf
  
- 2021** ● Utökat trall vid loftgång 12 A - BRF  
Målning av fasad 2 lager - BRF  
Ny VV Beredare hus 12 - BRF
  
- 2022** ● OVK, målat p-platser, inspektion av vindar - BRF
  
- 2023** ● Byte av shuntventiler hus 18,16,14
  
- 2024** ● Byte av värmeväxlare i hus nr 12  
Servicekontroll på samtliga 4st värmepannor  
Besiktning av vindar på samtliga hus
  
- 2025** ● Statusbesiktning av vindar

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Fortum
El	Ellevio
Grönyteskötsel/snöröjning	JL.MEC
Tv/internet	Telia

### **Medlem i samfällighet**

Föreningen är medlem i Nordviksbergs samfällighetsförening (NSF), med en andel på 22.7%.

Samfälligheten förvaltar lekplatser, grönområden, sopstationer, hjärtstartare.

### **Övrig verksamhetsinformation**

Föreningen har under 2025 genomfört 2 st. städdagar med bra uppslutning och gott städresultat.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Avsättning till underhållsplan på 400 000 kr genomfördes enligt underhållsplan.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 3%.

#### **Förändringar i avtal**

Avtal med Skärhamns vägförening har utgått.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 805 244	2 710 900	2 509 365	2 303 185
Resultat efter fin. poster	-776 968	115 377	334 132	148 692
Soliditet (%)	65	66	65	65
Yttre fond	1 969 631	1 579 806	1 189 806	808 785
Taxeringsvärde	62 989 000	60 607 000	60 607 000	60 607 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	929	899	828	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,4	98,3	95,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 862	8 933	9 001	8 975
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 624	8 693	8 759	8 796
Sparande / kvm totalyta, kr	196	168	237	176
Elkostnad / kvm totalyta, kr	146	127	124	84
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	93	90	85	97
Energikostnad / kvm totalyta, kr	239	217	210	181
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	2,57	1,41	-
Räntekänslighet (%)	9,53	9,94	10,86	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 71 342 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Anledningen till den förhållandevis stora förlusten i resultatberäkningen är en ökad avskrivning under året.

Avskrivningen ökar med ca 1 miljon kr på grund av en omläggning i bokföringsreglerna under året.

Detta var känt sen tidigare och det planeras inga åtgärder från föreningens sida.

Ekonomi är överlag bra och enligt plan.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	54 045 000	-	-	54 045 000
Fond, yttre underhåll	1 579 806	-8 175	398 000	1 969 631
Balanserat resultat	-4 124 058	123 552	-398 000	-4 398 506
Årets resultat	115 377	-115 377	-776 968	-776 968
<b>Eget kapital</b>	<b>51 616 125</b>	<b>0</b>	<b>-776 968</b>	<b>50 839 157</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 000 506
Årets resultat	-776 968
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-398 000
<b>Totalt</b>	<b>-5 175 474</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 400
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-5 174 074</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 805 244	2 710 900
Övriga rörelseintäkter	3	7 863	4 323
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 813 107</b>	<b>2 715 223</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 230 098	-1 314 296
Övriga externa kostnader	9	-185 627	-154 578
Personalkostnader	10	-50 977	-90 364
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 373 148	-389 388
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 839 850</b>	<b>-1 948 627</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-26 743</b>	<b>766 597</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 080	32 690
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-765 306	-683 909
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-750 226</b>	<b>-651 219</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-776 968</b>	<b>115 377</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-776 968</b>	<b>115 377</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	75 167 013	76 540 161
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>75 167 013</b>	<b>76 540 161</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>75 167 013</b>	<b>76 540 161</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		16 432	21 524
Övriga fordringar	13	952 382	917 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	83 608	54 450
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 052 422</b>	<b>993 554</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 438 985	1 059 839
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 438 985</b>	<b>1 059 839</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 491 407</b>	<b>2 053 393</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>77 658 420</b>	<b>78 593 554</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		54 045 000	54 045 000
Fond för yttre underhåll		1 969 631	1 579 806
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>56 014 631</b>	<b>55 624 806</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 398 506	-4 124 058
Årets resultat		-776 968	115 377
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-5 175 474</b>	<b>-4 008 681</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>50 839 157</b>	<b>51 616 125</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 142 777	12 133 406
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 142 777</b>	<b>12 133 406</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 168 038	14 388 699
Leverantörsskulder		86 180	50 707
Skatteskulder		3 960	4 140
Övriga kortfristiga skulder		11	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	418 297	400 476
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 676 486</b>	<b>14 844 022</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>77 658 420</b>	<b>78 593 554</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-26 743</b>	<b>766 597</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 373 148	389 388
	<b>1 346 405</b>	<b>1 155 985</b>
Erhållen ränta	15 080	32 690
Erlagd ränta	-775 482	-686 985
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>586 004</b>	<b>501 689</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 424	-71 937
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	63 301	17 277
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>630 880</b>	<b>447 030</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-211 290	-202 632
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-211 290</b>	<b>-202 632</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>419 590</b>	<b>244 398</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 969 549</b>	<b>1 725 152</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 389 139</b>	<b>1 969 549</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Nordviksberg 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,35 %
Yttertak	3,15 %
Fasader	3,15 %
Balkonger	3,15 %
Fönster	2,10 %
Stamledningar VA	2,36 %
Stamledningar Värme	1,35 %
Styr & övervakning	6,30 %
Ventilation	4,72 %
El	2,36 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

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

## Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 551 742	2 483 520
Hysesintäkter garage	20 484	19 915
Intäkter kabel-TV	124 800	124 800
Vatten, moms	82 855	59 421
Övernattnings-/gästlägenhet	13 800	4 600
Pantsättningsavgift	5 247	6 876
Överlåtelseavgift	2 940	7 165
Administrativ avgift	1 421	784
Andrahandsuthyrning	1 960	3 824
Öres- och kronutjämning	-5	-5
<b>Summa</b>	<b>2 805 244</b>	<b>2 710 900</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	7 863	4 323
<b>Summa</b>	<b>7 863</b>	<b>4 323</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	92 876
Städning enligt avtal	1 721	1 383
Besiktningar	7 250	0
Gårdkostnader	261	870
Gemensamma utrymmen	19 290	0
Snöröjning/sandning	0	89 542
Förbrukningsmaterial	4 884	15 090
<b>Summa</b>	<b>33 406</b>	<b>199 761</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Vind	0	5 125
VVS	6 052	63 635
Värmeanläggning/undercentral	92 004	53 284
Elinstallationer	0	2 774
<b>Summa</b>	<b>98 056</b>	<b>124 818</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Elinstallationer	0	3 693
Fönster	1 400	0
Mark/gård/utemiljö	0	4 482
<b>Summa</b>	<b>1 400</b>	<b>8 175</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	444 752	388 302
Vatten	284 214	274 897
Sophämtning/renhållning	87 310	86 745
<b>Summa</b>	<b>816 276</b>	<b>749 944</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	85 170	27 228
Markhyra/väggavgift/avgälder	55 500	55 500
Kabel-TV	5 445	0
Bredband	108 955	124 800
Samfällighetsavgifter	24 000	22 000
Fastighetsskatt	1 890	2 070
<b>Summa</b>	<b>280 960</b>	<b>231 598</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	2 951
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	1 034	0
Revisionsarvoden extern revisor	62 750	31 563
Styrelseomkostnader	330	736
Fritids och trivselkostnader	3 663	2 487
Föreningskostnader	688	3 933
Förvaltningsarvode enl avtal	84 266	80 305
Överlåtelsekostnad	4 116	10 030
Pantsättningskostnad	5 292	12 900
Administration	2 141	2 798
Konsultkostnader	11 860	6 875
<b>Summa</b>	<b>185 627</b>	<b>154 578</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	40 220	68 760
Övriga arvoden	5 880	0
Arbetsgivaravgifter	4 877	21 604
<b>Summa</b>	<b>50 977</b>	<b>90 364</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	765 306	683 909
<b>Summa</b>	<b>765 306</b>	<b>683 909</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	80 855 884	80 855 884
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>80 855 884</b>	<b>80 855 884</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 315 724	-3 926 336
Årets avskrivning	-1 373 148	-389 388
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 688 872</b>	<b>-4 315 724</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>75 167 013</b>	<b>76 540 161</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 977 987</i>	<i>2 977 987</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	54 109 000	50 120 000
Taxeringsvärde mark	8 880 000	10 487 000
<b>Summa</b>	<b>62 989 000</b>	<b>60 607 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	2 228	2 230
Momsavräkning	0	5 640
Transaktionskonto	284 084	248 326
Borgo räntekonto	666 070	661 384
<b>Summa</b>	<b>952 382</b>	<b>917 580</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	250	0
Förutbet försäkr premier	61 445	54 450
Förutbet kabel-TV	495	0
Förutbet bredband	9 905	0
Upplupna intäkter	11 513	0
<b>Summa</b>	<b>83 608</b>	<b>54 450</b>

## NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Andra värdepapper	22 880 000	22 880 000
Värdereglering kortfr placera	-22 880 000	-22 880 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2028-11-22	2,96 %	6 536 409	6 579 699
Handelsbanken	2026-09-01	4,44 %	5 361 848	5 451 848
SBAB	2028-11-22	2,96 %	7 641 000	7 641 000
Handelsbanken	2026-12-01	4,20 %	6 771 558	6 849 558
<b>Summa</b>			<b>26 310 815</b>	<b>26 522 105</b>
Varav kortfristig del			12 168 038	14 388 699

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 297 655 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 729	287
Uppl kostn el	63 406	43 330
Uppl kostn räntor	44 043	54 219
Uppl kostnad arvoden	34 300	58 760
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 777	24 323
Förutbet hyror/avgifter	231 667	219 557
Beräkn arvode revision	31 375	0
<b>Summa</b>	<b>418 297</b>	<b>400 476</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	28 000 000	28 000 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts. Avgiften höjdes 2026-01-01 med 3%.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Tjörn

---

Alf Uno Sandberg  
Styrelseledamot

---

Åsa Brithell  
Styrelseledamot

---

Daniel Gustavsson  
Styrelseledamot

---

Jessica Andersson  
Vice ordförande

---

Thorbjörn Bergström  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

BDO Göteborg  
Robin Vesterberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

07.04.2026 16:57

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 31.03.2026 09:01

**DOCUMENT ID:**

B1PSbFiZg

**ENVELOPE ID:**

SJzHbltibg-B1PSbFiZg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Nordviksberg 1, 769623-8265 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

90ea09e4b4a2edc30e6ecbb6e1dac6d1c5824157fd5cae  
186a51ddc2d51c59619c61b0f7876f367447570785e101  
ef0d5e8eddf20f11ae7efc611d33ff4b8686

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JESSICA MARTINA ANDE RSSON jessica@hallden.nu	 Signed Authenticated	31.03.2026 10:57 31.03.2026 10:55	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.206.243
2. ÅSA MARGARETA BRITH ELL asa.brithell@icloud.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 17:29 31.03.2026 17:29	eID Low	Swedish BankID IP: 217.209.171.62
3. DANIEL ANDERS INGEMA R GUSTAVSSON daniel.aig@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 00:06 01.04.2026 00:05	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.118.119
4. THORBJÖRN BERGSTRÖ M thorbjorn.bergstrom@tjor n.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 13:41 01.04.2026 13:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.71.253
5. ALF UNO ORVAR SANDBE RG alf.uno.sandberg@icloud. com	 Signed Authenticated	07.04.2026 16:04 07.04.2026 16:03	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.69.4
6. ERIK ROBIN VESTERBERG robin.vesterberg@bdo.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 16:57 07.04.2026 16:57	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

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

## Custom events

---

No custom events related to this document

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 Bostadsrättsföreningen Nordviksberg 1, org.nr 769623-8265

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordviksberg 1 för räkenskapsåret 2025-01-31 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Nordviksberg 1s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## 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 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 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 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 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. 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, 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 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 Bostadsrättsföreningen Nordviksberg 1 för räkenskapsåret 2025-01-31 - 2025-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Göteborg AB

Robin Vesterberg

Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

07.04.2026 16:56

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 31.03.2026 09:01

**DOCUMENT ID:**

B1wBZIKs-g

**ENVELOPE ID:**

HybrZlYobl-B1wBZIKs-g

**DOCUMENT NAME:**

RB\_769623-8265.pdf

4 pages

**SHA-512:**

f8be27a5c0244a2f8f00658351c63c2b8a45adb4e3518b  
918e6f599ec3e9e2cec3ff3aa0670a7ad19e45ee5832669  
f3b4d3d4df3158f920838cca0d719ceacf5

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK ROBIN VESTERBERG	Signed	07.04.2026 16:56	eID	Swedish BankID
robin.vesterberg@bdo.se	Authenticated	07.04.2026 16:56	Low	IP: 217.119.170.26

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

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

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