



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Nordviksberg 2

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</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 föreningen hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningen har sitt säte i Tjörn.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-10-03 och nuvarande stadgar registrerades 2022-01-21 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
Tjörn Nordvik 1:309	2016	Tjörns kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 19 flerbostadshus.

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 4 106 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 235 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Eva Adgrim	Styrelseledamot
Eva Broström	Suppleant
Lars-Åke Larsson	Suppleant
Ewa Maria Berglund	Styrelseledamot
Stig Andersson	Styrelseledamot
David Bourne	Ordförande

### Valberedning

Mats Eriksson  
Kim Samuelsson

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av hela styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

### Revisorer

Magnus Westlindh Auktoriserad revisor MOORE Ranby AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Utförda historiska underhåll

**2025** ● Fasadmålning av 6x huskroppar (hus 218, 220, 222, 224, 226, 227).

### Planerade underhåll

**2026** ● Byte av 5st rostangripen förrådsdörrar.  
Fasadmålning av 8x huskroppar (hus 209, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217).  
Byte av skadade entrédörrar (under utredning)

### Avtal med leverantörer

Bredband	Telia Sverige AB
Fasadmålning	Myggenös Färg och Måleri
Service och underhåll hissar	Curator Hiss AB
Snöröjning	Spjärr Gård & Entreprenad AB
Ställningsbyggnation	AB Victor Thedin

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Nordviksbergs Samfällighetsförening, med en andel på 30%.

Samfälligheten förvaltar skötsel av grön-/naturområden, miljöstationerna, lekplats, hjärtstartare, samt samarbetar med Skärhamns vägförening och kommun gällande underhåll och säkerhet av det lokala vägnätet.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Ett av föreningens fem lån hos handelsbanken omförhandlades i dec 2025 - belopp 8 330 000 kr, fast ränta på 2.94 % på tre år. I samband med omläggning genomfördes en extra amortering på 400 000 kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 5%.

### Förändringar i avtal

Föreningens tv och bredbandsavtal via Telia Sverige AB omförhandlades i september 2025. Avgiften sänktes från 300kr/mån till 185 kr/mån (inkl. moms). Avtalsperiod 5år.

### Övriga uppgifter

Lantmäteriärendet O222153, gällande omprövning av Tubberöd ga:1, pågår. Ärendet handlar om de tre stycken ännu obebyggda kommunala hustomter som behöver nyttja en del av föreningens nuvarande mark för att komma till resp. fastighet.

Dec. 2024 överklagade Brf styrelsen delar av lantmäteriets beslut, bl.a. gällande beräkningen av den ekonomiska ersättningen föreningen har rätt till. Överklagan behandlas nu av Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs Tingsrätt enligt ärende/mål F 5650-24. Trots mer än 13 månader har gått sedan överklagan, har ett domslut i ärendet ännu inte fattats. Beslut förväntas under vår/sommar 2026.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 69 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 678 179	4 228 756	3 380 377	2 821 417
Resultat efter fin. poster	-433 189	-48 332	-494 411	-837 836
Soliditet (%)	71	71	70	70
Yttre fond	2 671 436	2 527 436	1 143 436	908 443
Taxeringsvärde	79 248 000	79 996 000	78 331 000	78 331 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 130	1 024	807	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,1	99,4	94,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 960	10 244	10 351	10 106
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 656	9 932	10 036	10 106
Sparande / kvm totalyta, kr	332	242	137	56
Elkostnad / kvm totalyta, kr	124	144	157	167
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	90	94	88	87
Energikostnad / kvm totalyta, kr	215	238	245	254
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,96	3,05	1,73	-
Räntekänslighet (%)	8,82	10,01	12,82	-

**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 53 792 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

Styrelsen har även under året genomfört extra amorteringar på föreningens lån i syfte att minska skuldsättningen och därmed även sänka framtida räntekostnader. Detta är ett led i att stärka föreningens ekonomi på lång sikt och skapa bättre förutsättningar för att möta kommande underhålls- och investeringsbehov. Föreningen har under året övergått till redovisning enligt K3, vilket har påverkat resultatet genom ökade årliga avskrivningar.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	106 250 186	-	-	106 250 186
Fond, yttre underhåll	2 527 436	-	144 000	2 671 436
Balanserat resultat	-5 772 824	-48 332	-144 000	-5 965 155
Årets resultat	-48 332	48 332	-433 189	-433 189
<b>Eget kapital</b>	<b>102 956 467</b>	<b>0</b>	<b>-433 189</b>	<b>102 523 278</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 821 155
Årets resultat	-433 189
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-144 000
<b>Totalt</b>	<b>-6 398 344</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	20 388
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-6 377 957</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	4 678 179	4 228 756
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 678 179</b>	<b>4 228 756</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 862 134	-1 712 876
Övriga externa kostnader	8	-123 599	-144 224
Personalkostnader	9	-115 996	-107 819
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 817 120	-1 073 616
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 918 849</b>	<b>-3 038 534</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>759 330</b>	<b>1 190 222</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 275	51 407
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 228 794	-1 289 960
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 192 519</b>	<b>-1 238 553</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-433 189</b>	<b>-48 332</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-433 189</b>	<b>-48 332</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	142 113 935	142 998 055
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>142 113 935</b>	<b>142 998 055</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>142 113 935</b>	<b>142 998 055</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		47 745	13 197
Övriga fordringar	12	499 435	471 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	56 973	179 377
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>604 153</b>	<b>664 008</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 422 872	2 161 531
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 422 872</b>	<b>2 161 531</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 027 025</b>	<b>2 825 539</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>144 140 960</b>	<b>145 823 594</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		106 250 186	106 250 186
Fond för yttre underhåll		2 671 436	2 527 436
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>108 921 622</b>	<b>108 777 622</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-5 965 155	-5 772 824
Årets resultat		-433 189	-48 332
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-6 398 344</b>	<b>-5 821 155</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>102 523 278</b>	<b>102 956 467</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	24 118 000	32 564 229
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 118 000</b>	<b>32 564 229</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	16 776 229	9 496 652
Leverantörsskulder		138 262	171 895
Skatteskulder		15 030	16 510
Övriga kortfristiga skulder		6	24 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	570 155	593 022
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 499 682</b>	<b>10 302 898</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>144 140 960</b>	<b>145 823 594</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>759 330</b>	<b>1 190 222</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 817 120	1 073 616
	<b>2 576 450</b>	<b>2 263 838</b>
Erhållen ränta	32 436	51 407
Erlagd ränta	-1 259 681	-1 277 348
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 349 205</b>	<b>1 037 896</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	94 974	-190 576
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-51 906	96 667
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 392 273</b>	<b>943 987</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-933 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-933 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 166 652	-440 402
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 166 652</b>	<b>-440 402</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-707 379</b>	<b>503 585</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 612 853</b>	<b>2 109 268</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 905 474</b>	<b>2 612 853</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Nordviksberg 2 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, 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	1,28 %
Yttertak	4,20 %
Fasader	2,89 - 10,00 %
Balkonger	1,78 %
Fönster	1,78 %
Stamledningar VA	2,20 %
Stamledningar Värme	1,28 %
Styr & övervakning	7,12 - 10,28 %
Ventilation	4,20 %
El	2,20 %
Hissar	10,28 %

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	4 408 765	3 972 990
Intäkter kabel-TV	175 240	187 200
Vatten, moms	53 792	42 761
Gemensamhetslokal	1 600	1 200
Övernattnings-/gästlägenhet	13 000	13 750
Pantsättningsavgift	1 176	4 584
Överlåtelseavgift	1 470	5 732
Administrativ avgift	784	539
Vidarefakturerade kostnader	22 340	0
Öres- och kronutjämning	12	0
<b>Summa</b>	<b>4 678 179</b>	<b>4 228 756</b>

### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 119	0
Besiktningar	0	4 878
Hissbesiktning	11 100	9 586
Gårdkostnader	12 167	7 445
Gemensamma utrymmen	24 804	7 476
Snöröjning/sandning	31 758	43 040
Serviceavtal	12 375	11 504
Förbrukningsmaterial	534	2 033
<b>Summa</b>	<b>95 857</b>	<b>85 961</b>

#### NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	8 083	31 439
Dörrar och lås/porttele	61 438	936
VVS	6 505	17 200
Värmeanläggning/undercentral	7 651	8 928
Elinstallationer	28 908	1 575
Hissar	148 630	82 219
Tak	0	38 986
Mark/gård/utemiljö	0	19 073
<b>Summa</b>	<b>261 215</b>	<b>200 356</b>

#### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	20 388	0
<b>Summa</b>	<b>20 388</b>	<b>0</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	526 336	611 239
Vatten	383 223	396 043
Sophämtning/renhållning	119 575	111 314
<b>Summa</b>	<b>1 029 134</b>	<b>1 118 596</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	137 212	23 764
Självrisk	0	26 200
Markhyra/vägavgift/avgälder	72 150	72 150
Bredband	199 948	140 899
Samfällighetsavgifter	31 200	28 600
Fastighetsskatt	15 030	16 510
Korr. fastighetsskatt	0	-160
<b>Summa</b>	<b>455 540</b>	<b>307 963</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	1 107
Tele- och datakommunikation	826	4 495
Juridiska åtgärder	0	12 688
Revisionsarvoden extern revisor	21 375	21 250
Styrelseomkostnader	2 809	1 486
Fritids och trivselkostnader	5 701	2 785
Föreningskostnader	5 357	6 856
Förvaltningsarvode enl avtal	74 381	71 370
Överlåtelsekostnad	4 116	8 024
Pantsättningskostnad	1 764	6 880
Administration	3 837	2 908
Konsultkostnader	2 326	4 375
<b>Summa</b>	<b>123 599</b>	<b>144 224</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	94 980	90 003
Bilersättning skattefri	780	0
Arbetsgivaravgifter	20 236	17 816
<b>Summa</b>	<b>115 996</b>	<b>107 819</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 228 395	1 289 107
Kostnadsränta skatter och avgifter	399	853
<b>Summa</b>	<b>1 228 794</b>	<b>1 289 960</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	151 050 186	151 050 186
Årets inköp	933 000	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>151 983 186</b>	<b>151 050 186</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 052 131	-6 978 515
Årets avskrivning	-1 817 120	-1 073 616
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 869 251</b>	<b>-8 052 131</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>142 113 935</b>	<b>142 998 055</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>43 688 386</i>	<i>43 688 386</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	65 394 000	64 492 000
Taxeringsvärde mark	13 854 000	15 504 000
<b>Summa</b>	<b>79 248 000</b>	<b>79 996 000</b>

<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	16 833	17 119
Momsavräkning	0	2 993
Transaktionskonto	371 742	347 294
Borgo räntekonto	110 860	104 028
<b>Summa</b>	<b>499 435</b>	<b>471 434</b>

<b>NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	17 538	12 766
Förutbet försäkr premier	36 795	118 814
Förutbet kabel-TV	0	14 412
Förutbet bredband	10 361	33 385
Upplupna intäkter	-11 560	0
Upplupna ränteintäkter	3 839	0
<b>Summa</b>	<b>56 973</b>	<b>179 377</b>

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-09-30	4,55 %	7 772 000	7 934 000
Hnadelsbanken	2026-09-30	0,88 %	8 488 229	8 576 881
Handelsbanken	2027-09-30	2,64 %	7 794 000	7 954 000
Handelsbanken	2027-09-30	2,64 %	8 510 000	8 686 000
Handelsbanken	2028-12-01	2,94 %	8 330 000	8 910 000
Summa			40 894 229	42 060 881
Varav kortfristig del			<b>16 776 229</b>	<b>9 496 652</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 060 969 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	14 780	16 671
Uppl kostn el	57 954	65 610
Uppl kostn räntor	112 960	143 847
Förutbet hyror/avgifter	384 461	366 894
<b>Summa</b>	<b>570 155</b>	<b>593 022</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	45 000 000	45 000 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Tjörn

---

David Bourne  
Ordförande

---

Eva Adgrim  
Styrelseledamot

---

Ewa Maria Berglund  
Styrelseledamot

---

Stig Andersson  
Styrelseledamot

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

---

MOORE Ranby AB  
Magnus Westlindh  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

14.04.2026 09:44

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 13.04.2026 13:08

**DOCUMENT ID:**

Bkej0Sq3Zg

**ENVELOPE ID:**

Bklo0Bc2-g-Bkej0Sq3Zg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Nordviksberg 2, 769627-9137 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

c7732d55c1edaa239895ae183198fac6428b3876d22f354e6ee7ac3bae67150285b4025e5803948d66b7f6ef19713466b93bf41d8c5bfd381edc562656c2d168

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. STIG ANDERSSON stig@lisabe.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 13:39 13.04.2026 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.21.231
2. DAVID STEPHEN BOURNE da.bo@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 16:36 13.04.2026 16:21	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.132.126
3. EVA ADGRIM eva.adgrim@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 20:22 13.04.2026 20:22	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.71.166
4. Ewa Maria Berglund passionformat@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 09:32 13.04.2026 13:18	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.212.224
5. Björn Magnus Wilhelm Westlindh magnus.westlindh@moor.esweden.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 09:44 14.04.2026 09:36	eID Low	Swedish BankID IP: 34.249.87.65

\* 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



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nordviksberg 2

Org.nr 769627-9137

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordviksberg 2 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nordviksberg 2 för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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





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

Stenungsund den dag som framgår av elektronisk signering

MOORE Ranby AB

---

Magnus Westlindh  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

14.04.2026 09:42

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 13.04.2026 13:08

**DOCUMENT ID:**

HJloAB5hZx

**ENVELOPE ID:**

SkxjCr5nbx-HJloAB5hZx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse.pdf

3 pages

**SHA-512:**

6a59723f24556cc24c451d9633ee3a12036b82eee0eb40  
8f7331056ee12459558612335eea3244915578516fe3b1  
f4680f728f446fa6400743a7231ca7927dd9

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Björn Magnus Wilhelm Westlindh magnus.westlindh@moor.esweden.se	Signed Authenticated	14.04.2026 09:42 14.04.2026 09:41	eID Low	Swedish BankID IP: 52.17.160.9

\* 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