



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nordsjökajen

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

Föreningen har sitt säte i Tjörn.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Aröd 6:59	2017	Tjörn

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 625 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 625 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Oskarsson	Vice ordförande
Stefan Busck	Ordförande
Karin Annika Sundsmyr	Sekreterare
Therése Widerström Hansson	Kassör
Peter Mikael Svensson	Styrelseledamot
Sven Allan Johansson	Styrelseledamot

Valberedning

Camilla Busck

Per Hansen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Lars Bengtsson Revisorssuppleant
Lars Einar Hästner Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningens underhållsplan upprättades 2024 och sträckte sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2025 och sträcker sig nu 50 år framåt.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Byte av varmvattenberedare i Nordsjökajen 5.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har sina lån hos Tjörns Sparbank, vilka totalt uppgick till 29 661 039 kronor och är fördelade på fyra lån med olika bindningstider. Under hösten 2025 löpte ett av lånen ut och placerades om enligt tidigare strategi för en jämn riskspridning. Snitträntan på lånen var vid årsskiftet 2,65%.

Under hösten arbetade styrelsen med att granska kostnader och gick igenom posterna inför föreningens budget för 2026. I samråd med förvaltare hos SBC fastställdes budgeten med ett intäktsbehov på 2 672 600 kr, varav driftsdelen är 1 445 840 kr. Inför ingången av 2026 innebar budgeten att avgiften för driftdelen höjs med 6 % medan avgiften för kapital sänks med 12 %.

Styrelsen har påbörjat förberedelserna för att från och med 2026 gå över till att följa det nya redovisningsregelverket K3 som kräver en mer detaljerad bokföring av olika byggnadsdelar. Föreningens underhållsplan har uppdaterats och kommer att sträcka sig över en längre tidsperiod och vara anpassad till det nya regelverket.

Den fastighetsgrupp som bildats i föreningen har löpande sett till driften och den tillsyn som krävs kopplat till fastigheten. Under året har fokus bl.a. varit på värme och ventilation där tryckkärl och bergvärmepumpar har kontrollerats och rutiner byggts upp kring byte av ventilationsfilter. Fastighetsgruppen har 5 medlemmar och har under året haft 4 möten.

För 2025 var avsättningen till den yttre fonden 221 000 kr, vilket föreningen gör genom en överföring till ett separat sparkonto i Tjörns Sparbank. Avsättningen baserar sig på aktuell underhållsplan. För 2026 kommer denna avsättning höjas till 300 000 kr, baserat på uppdateringarna i underhållsplanen under hösten 2025. Vid årsskiftet 2025/26 uppgick denna fond till 1 183 413 kr.

Under året har fuktskador upptäckts i några av föreningens taklägenheter. Skadornas orsak och vilka reparationsåtgärder som krävs är utredda och kommer att åtgärdas under nästkommande år.

Förändringar i avtal

Inga förändringar har skett och föreningens tecknade avtal för tillsyn, service och reparationer har löpt vidare under 2025 samt det tecknade fastprisavtalet för el.

Övriga uppgifter

Den fastighetsnära förpackningsinsamlingen i föreningens miljöhus har löpt på under året. Några mindre förändringar är gjorda och medlemmarnas sortering har inneburit att föreningen har kunnat minska storleken på kärl för restavfallet och därmed kostnaden.

Sedan föreningens start har SBC anlitats för all ekonomisk förvaltning, vilket betyder att all vår ekonomi hanteras i deras system, såsom medlemsavgifter, leverantörsfakturor, uppföljning och budgetförslag. Det är även i detta system som revisorerna gör sin granskning.

För att få en effektiv struktur för administrationen och arbeta med standardiserade rutiner kring styrelsemötena har styrelsen under 2025 beslutat att använda SBC:s digitala system för möteshantering. Rutinen kommer att starta upp för 2026 och innefattar helheten med kallelser, protokoll och underskrifter som kommer att ske digitalt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 52 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 752 742	2 657 060	2 477 884	2 035 388
Resultat efter fin. poster	-490 263	-633 069	-647 696	-578 032
Soliditet (%)	79	78	78	78
Yttre fond	977 235	793 386	719 349	536 949
Taxeringsvärde	62 600 000	60 800 000	60 800 000	60 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 046	1 002	933	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,7	97,0	93,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 304	11 437	11 584	11 730
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 299	11 437	11 584	11 730
Sparande / kvm totalyta, kr	285	237	259	244
Elkostnad / kvm totalyta, kr	117	150	156	137
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	88	94	82	93
Energikostnad / kvm totalyta, kr	205	244	238	230
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,94	3,37	2,99	1,61
Räntekänslighet (%)	10,81	11,41	12,41	-

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 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

Det negativa resultatet kan hänföras till avskrivningar. I övrigt har föreningen hanterat årets alla kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	108 351 000	-	-	108 351 000
Upplåtelseavgifter	7 137 000	-	-	7 137 000
Fond, yttre underhåll	793 386	-37 151	221 000	977 235
Balanserat resultat	-3 176 003	-595 918	-221 000	-3 992 921
Årets resultat	-633 069	633 069	-490 263	-490 263
Eget kapital	112 472 314	0	-490 263	111 982 052

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 771 921
Årets resultat	-490 263
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-221 000
Totalt	-4 483 183

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	20 625
Balanseras i ny räkning	-4 462 559

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 752 741	2 657 060
Övriga rörelseintäkter	3	0	54 101
Summa rörelseintäkter		2 752 741	2 711 161
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-942 467	-970 267
Övriga externa kostnader	9	-81 621	-86 088
Personalkostnader	10	-134 567	-76 405
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 218 996	-1 218 996
Summa rörelsekostnader		-2 377 652	-2 351 755
RÖRELSERESULTAT		375 090	359 405
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 905	24 503
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-877 257	-1 016 977
Summa finansiella poster		-865 352	-992 474
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-490 263	-633 069
ÅRETS RESULTAT		-490 263	-633 069

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	140 523 345	141 742 341
Summa materiella anläggningstillgångar		140 523 345	141 742 341
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		140 523 345	141 742 341
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27	-7 631
Övriga fordringar	13	748 290	728 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	53 266	863
Summa kortfristiga fordringar		801 583	721 856
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 183 413	876 611
Summa kassa och bank		1 183 413	876 611
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 984 996	1 598 467
SUMMA TILLGÅNGAR		142 508 342	143 340 808

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 488 000	115 488 000
Fond för yttre underhåll		977 235	793 386
Summa bundet eget kapital		116 465 235	116 281 386
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 992 921	-3 176 003
Årets resultat		-490 263	-633 069
Summa fritt eget kapital		-4 483 183	-3 809 072
SUMMA EGET KAPITAL		111 982 052	112 472 314
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 308 980	9 000 000
Summa långfristiga skulder		8 308 980	9 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	21 352 059	21 021 289
Leverantörsskulder		129 245	39 662
Övriga kortfristiga skulder		198 560	278 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	537 446	528 617
Summa kortfristiga skulder		22 217 310	21 868 494
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 508 342	143 340 808

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	375 090	359 405
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 218 996	1 218 996
	1 594 086	1 578 401
Erhållen ränta	11 905	24 503
Erlagd ränta	-916 112	-971 285
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	689 878	631 619
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 584	-95 873
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	56 901	154 197
Kassaflöde från den löpande verksamheten	743 195	689 943
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-360 250	-386 211
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-360 250	-386 211
ÅRETS KASSAFLÖDE	382 945	303 732
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 453 037	1 149 305
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 835 982	1 453 037

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nordsjökajen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	1,00 %
---------	--------

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	1 363 632	1 250 124
Årsavgift bostäder, kap tillsk	1 281 446	1 403 163
Bredband	102 960	0
Pantsättningsavgift	2 646	1 720
Överlåtelseavgift	2 058	2 006
Administrativ avgift	0	49
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Summa	2 752 741	2 657 060

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	0	54 101
Summa	0	54 101

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	66 516
Städning enligt avtal	45 000	0
Besiktningar	10 894	0
Hissbesiktning	5 203	5 035
Brandskydd	5 119	5 170
Gårdkostnader	799	425
Gemensamma utrymmen	380	349
Sophantering	2 033	0
Serviceavtal	1 750	20 325
Serviceavtal, hissar	11 858	0
Fordon	0	154
Förbrukningsmaterial	742	1 049
Summa	83 778	99 023

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	0	7 500
VVS	3 075	15 280
Värmeanläggning/undercentral	4 992	0
Ventilation	5 280	8 934
Elinstallationer	0	4 868
Hissar	3 651	5 950
Tak	40 254	0
Fönster	25 478	0
Balkonger/altaner	0	46 950
Garage/parkering	31 000	5 207
Summa	113 730	94 689

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
VVS	0	37 151
Hiss	20 625	0
Summa	20 625	37 151

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
El	306 109	393 076
Vatten	231 253	246 847
Sophämtning/renhållning	53 253	51 883
Summa	590 615	691 806

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	30 168	45 909
Kabel-TV	17 883	0
Bredband	85 668	1 689
Summa	133 719	47 598

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	0
Tele- och datakommunikation	4 302	2 898
Revisionsarvoden internrevisor	1 998	1 000
Styrelseomkostnader	5 660	963
Föreningskostnader	779	488
Förvaltningsarvode enl avtal	58 060	55 721
Överlåtelsekostnad	2 058	2 006
Pantsättningskostnad	2 646	1 720
Administration	2 005	1 835
Konsultkostnader	3 744	19 457
Summa	81 621	86 088

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	54 000	52 998
Övriga arvoden	63 600	0
Bilersättning skattefri	0	6 755
Arbetsgivaravgifter	16 967	16 652
Summa	134 567	76 405

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	877 257	1 016 977
Summa	877 257	1 016 977

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	148 650 000	148 650 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	148 650 000	148 650 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 907 659	-5 688 663
Årets avskrivning	-1 218 996	-1 218 996
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 126 655	-6 907 659
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	140 523 345	141 742 341
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 750 000</i>	<i>26 750 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde mark	7 600 000	8 800 000
Summa	62 600 000	60 800 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	47 400	29 168
Övriga kortfristiga fordringar	48 321	123 030
Transaktionskonto	287 311	433 008
Borgo räntekonto	365 257	143 418
Summa	748 290	728 624

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 926	300
Förutbet försäkr premier	18 037	0
Förutbet kabel-TV	4 826	0
Förutbet bredband	21 477	563
Summa	53 266	863

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Tjörns Sparbank	2026-03-30	2,15 %	3 028 839	3 081 969
Tjörns Sparbank	2029-11-30	2,95 %	9 016 100	9 016 100
Tjörns Sparbank	2028-11-30	2,78 %	8 616 100	8 923 220
Tjörns Sparbank	2026-11-30	2,72 %	9 000 000	9 000 000
Summa			29 661 039	30 021 289
Varav kortfristig del			21 352 059	21 021 289

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 125 439 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	211	0
Uppl kostn el	33 578	49 401
Uppl kostn räntor	6 837	45 692
Uppl kostnad arvoden	222 498	155 898
Beräknade uppl. sociala avgifter	51 639	48 988
Förutbet hyror/avgifter	222 683	228 638
Summa	537 446	528 617

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	34 510 000	34 510 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

Ort och datum



Anders Oskarsson
Vice ordförande



Stefan Busck
Ordförande



Karin Annika Sundsmyr
Sekreterare



Therése Widerström Hansson
Kassör

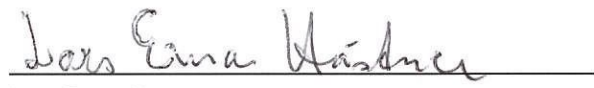


Peter Mikael Svensson
Styrelseledamot



Sven Allan Johansson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-29



Lars Einar Hästner
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE för BRF Nordsjökajen

Org. Nr. 769633-6465

Verksamhetsår 2025-01-01---2025-12-31

Jag har granskat årsredovisning och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF Nordsjökajen för år 2025.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår även att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassör har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionsred och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning varför jag tillstyrker

- att resultaträkning och balansräkning fastställs
- att styrelsens förslag till resultatdisposition fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och kassör beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Bleket den 29 april 2026



Lars-Einar Hästner

Intern revisor i Brf Nordsjökajen