



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nordviksberg 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 hos Bolagsverket 2018-07-09.

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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NORDVIK 1:286	2012	Tjörn

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

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 3051 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thorbjörn Bergström	Ordförande
Stig Wållander	Vice ordförande
Åsa Brithell	Sekreterare
Daniel Gustavsson	Kassör
Michael Jaldelid	Fastighetsansvarig
Jessica Andersson	Suppleant
Peter Fransson	Suppleant

Valberedning

Carina Petersen, Kristina Augustsson

Firmateckning

Hela styrelsen eller två stycken i förening

Revisorer

Patrik Nilsson Auktoriserad revisor BDO Göteborg AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2046.

Utförda historiska underhåll

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

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Grönyteskötsel/snöröjning	Myggenäs Gård
Snöröjning	Skärhamns vägförening
Tv/internet	Telia
EI	Fortum
EI	Ellevio
Snöröjning	JL.MEC

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i NSF, med en andel på 22.7%.

Samfälligheten förvaltar lekplatser, grönområden, sopstationer, hjärtstartare.

Övrig verksamhetsinformation

Kontinuerlig besiktning av beståndet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två av föreningens lån har omförhandlats och fått nya villkor.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2024-01-01 med 11%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 9%.

Förändringar i avtal

Ny entreprenör av snöröjning.

Avtalet med Myggenäs Gård uppsagt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 509 365	2 303 185	2 233 323	2 165 689
Resultat efter fin. poster	334 132	148 692	-1 598 388	242 057
Soliditet (%)	65	65	65	66
Yttre fond	1 189 806	808 785	2 096 514	1 752 530
Taxeringsvärde	60 607 000	60 607 000	51 871 000	51 871 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	828	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 001	8 975	9 017	9 059
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 759	8 796	8 837	8 877
Sparande per kvm totalyta, kr	215	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	124	84	84	68
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	85	97	94	70
Energikostnad per kvm totalyta, kr	210	181	178	138
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,41	1,12	-	-
Räntekänslighet (%)	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 97 651 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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	54 045 000	-	-	54 045 000
Fond, yttre underhåll	808 785	-	381 021	1 189 806
Balanserat resultat	-3 835 860	148 692	-381 021	-4 068 189
Årets resultat	148 692	-148 692	334 132	334 132
Eget kapital	51 166 617	0	334 132	51 500 748

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 687 168
Årets resultat	334 132
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-381 021
Totalt	-3 734 058

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-3 734 058

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 509 365	2 303 185
Övriga rörelseintäkter	3	65 998	15 373
Summa rörelseintäkter		2 575 363	2 318 558
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 268 604	-1 252 004
Övriga externa kostnader	8	-142 711	-144 857
Personalkostnader	9	-82 795	-85 517
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-389 388	-389 389
Summa rörelsekostnader		-1 883 498	-1 871 767
RÖRELSERESULTAT		691 865	446 791
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 518	2 425
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-378 251	-300 524
Summa finansiella poster		-357 733	-298 099
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		334 132	148 692
ÅRETS RESULTAT		334 132	148 692

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	76 929 549	77 318 937
Summa materiella anläggningstillgångar		76 929 549	77 318 937
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		76 929 549	77 318 937
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 418	35 586
Övriga fordringar	12	1 070 065	797 625
Summa kortfristiga fordringar		1 075 483	833 211
Kortfristiga placeringar			
Summa kortfristiga placeringar		0	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		661 576	268 985
Summa kassa och bank		661 576	268 985
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 737 059	1 102 196
SUMMA TILLGÅNGAR		78 666 607	78 421 133

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 045 000	54 045 000
Fond för yttre underhåll		1 189 806	808 785
Summa bundet eget kapital		55 234 806	54 853 785
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 068 189	-3 835 860
Årets resultat		334 132	148 692
Summa fritt eget kapital		-3 734 058	-3 687 168
SUMMA EGET KAPITAL		51 500 748	51 166 617
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	26 522 105	14 255 331
Summa långfristiga skulder		26 522 105	14 255 331
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	202 632	12 580 556
Leverantörsskulder		81 643	88 480
Skatteskulder		4 140	4 780
Övriga kortfristiga skulder		0	10 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	355 339	314 440
Summa kortfristiga skulder		643 754	12 999 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 666 607	78 421 133

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	691 865	446 791
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	389 388	389 389
	1 081 253	836 180
Erhållen ränta	20 518	2 425
Erlagd ränta	-337 944	-300 672
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	763 827	537 933
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	32 369	-41 522
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-17 814	6 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten	778 381	503 206
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-111 150	-124 632
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-111 150	-124 632
ÅRETS KASSAFLÖDE	667 231	378 574
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 057 920	679 347
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 725 152	1 057 920

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nordviksberg 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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 kabel-tv och vatten.

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	0,5 %
---------	-------

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 237 328	2 052 671
Hysesintäkter garage	18 900	18 900
Intäkter kabel-TV	124 800	124 800
Vatten, moms	97 651	72 982
Övernattnings-/gästlägenhet	17 400	16 200
Pantsättningsavgift	4 725	17 630
Överlåtelseavgift	8 561	0
Öres- och kronutjämning	0	3
Summa	2 509 365	2 303 185

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	68 321	0
Övriga intäkter	-8 874	8 874
Återbäring försäkringsbolag	6 551	6 499
Summa	65 998	15 373

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	48 513
Fastighetsskötsel gård enl avtal	163 850	144 897
Städning utöver avtal	0	1 023
Hissbesiktning	0	2 231
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	77 727
Gårdkostnader	705	432
Gemensamma utrymmen	0	23 030
Snöröjning/sandning	35 348	28 350
Serviceavtal	0	2 984
Fordon	0	1 446
Förbrukningsmaterial	9 255	6 315
Summa	209 158	336 948

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	14 087
Trapphus/port/entr	0	799
VVS	56 623	0
Värmeanläggning/undercentral	6 537	2 661
Elinstallationer	13 958	0
Hissar	0	2 231
Garage/parkering	0	13 013
Summa	77 118	32 791

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	379 368	256 474
Vatten	260 610	295 212
Sophämtning/renhållning	73 553	73 553
Summa	713 531	625 239

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	70 427	61 657
Markhyra/väggavgift/avgälder	49 500	46 500
Bredband	124 800	124 800
Samfällighetsavgifter	22 000	22 000
Fastighetsskatt	2 070	2 070
Summa	268 797	257 027

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 289	2 189
Inkassokostnader	0	1 024
Revisionsarvoden extern revisor	30 438	17 500
Styrelseomkostnader	1 880	297
Fritids och trivselkostnader	458	557
Föreningskostnader	7 323	4 702
Studieverksamhet	0	5 000
Förvaltningsarvode enl avtal	77 070	74 904
Överlåtelsekostnad	11 028	0
Pantsättningskostnad	7 093	0
Administration	1 695	29 213
Konsultkostnader	2 438	9 471
Summa	142 711	144 857

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	63 000	48 300
Övriga arvoden	0	20 000
Arbetsgivaravgifter	19 795	17 217
Summa	82 795	85 517

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	378 251	300 524
Summa	378 251	300 524

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	80 855 884	80 855 884
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	80 855 884	80 855 884
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 536 948	-3 147 559
Årets avskrivning	-389 388	-389 389
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 926 336	-3 536 948
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	76 929 549	77 318 937
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 977 987</i>	<i>2 977 987</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 120 000	50 120 000
Taxeringsvärde mark	10 487 000	10 487 000
Summa	60 607 000	60 607 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 232	2 757
Momsavräkning	4 257	0
Klientmedel	0	365 291
Övriga kortfristiga fordringar	0	5 933
Transaktionskonto	252 370	0
Borgo räntekonto	811 206	423 644
Summa	1 070 065	797 625

NOT 13, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Andra värdepapper	22 880 000	22 880 000
Värdereglering kortfr placera	-22 880 000	-22 880 000
Summa	0	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-09-30	0,98 %	6 614 331	6 648 963
Handelsbanken	2026-09-01	4,44 %	5 541 848	5 631 848
Handelsbanken	2025-06-30	1,12 %	7 641 000	7 641 000
Handelsbanken	2026-12-01	4,20 %	6 927 558	0
Handelsbanken	Löst	0 %	0	6 914 076
Summa			26 724 737	26 835 887
Varav kortfristig del			202 632	12 580 556

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 711 577 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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	57 295	16 988
Uppl kostnad arvoden	58 400	47 900
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 577	15 050
Förutbet hyror/avgifter	219 067	234 502
Summa	355 339	314 440

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	28 000 000	28 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Byte av varmvattensberedare i hus 16.

Underskrifter

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

Tjörn

Daniel Gustavsson
Kassör

Michael Jaldelid
Fastighetsansvarig

Stig Wållander
Vice ordförande

Thorbjörn Bergström
Ordförande

Åsa Brithell
Sekreterare

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

BDO Göteborg AB
Patrik Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 08:50

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 03.05.2024 12:56

DOCUMENT ID:

r1EJymBGGGA

ENVELOPE ID:

Hy11mrffc-r1EJymBGGGA

DOCUMENT NAME:

Brf Nordviksberg 1, 769623-8265 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL HENRY STIG WÅLLANDER stig.waallander@telia.com	Signed Authenticated	04.05.2024 13:48 04.05.2024 13:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/07/28) IP: 90.227.189.200
2. ÅSA BRITHELL asa.brithell@icloud.com	Signed Authenticated	04.05.2024 21:31 04.05.2024 21:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/09/05) IP: 90.230.146.221
3. DANIEL GUSTAVSSON daniel.aig@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2024 16:31 03.05.2024 23:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/12/13) IP: 78.71.234.151
4. THORBJÖRN BERGSTRÖM thorbjorn.bergstrom@tjorn.se	Signed Authenticated	06.05.2024 11:59 05.05.2024 14:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/11/02) IP: 90.227.202.240
5. LARS MICHAEL JALDELID michael.jaldelid@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 20:53 06.05.2024 20:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/11) IP: 94.234.110.26
6. Patrik Nilsson patrik.nilsson@bdo.se	Signed Authenticated	07.05.2024 08:50 07.05.2024 08:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/12) 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.

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 BRF Nordviksberg 1
Org.nr. 769623-8265

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Nordviksberg 1 för år 2023.

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 31 december 2023 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.

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 "Revisorers 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorers 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 BRF Nordviksberg 1 för år 2023 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 försvarligt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 bostadsrättslagen.

Enligt den digitala signeringen

BDO Göteborg

Patrik Nilsson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2024 08:50

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 03.05.2024 12:56

DOCUMENT ID:
B1fy1QHGzR

ENVELOPE ID:
HJWyyXHGR-B1fy1QHGzR

DOCUMENT NAME:
RB Nordviksberg.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Patrik Nilsson patrik.nilsson@bdo.se	Signed Authenticated	07.05.2024 08:50 07.05.2024 08:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/12) 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.

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