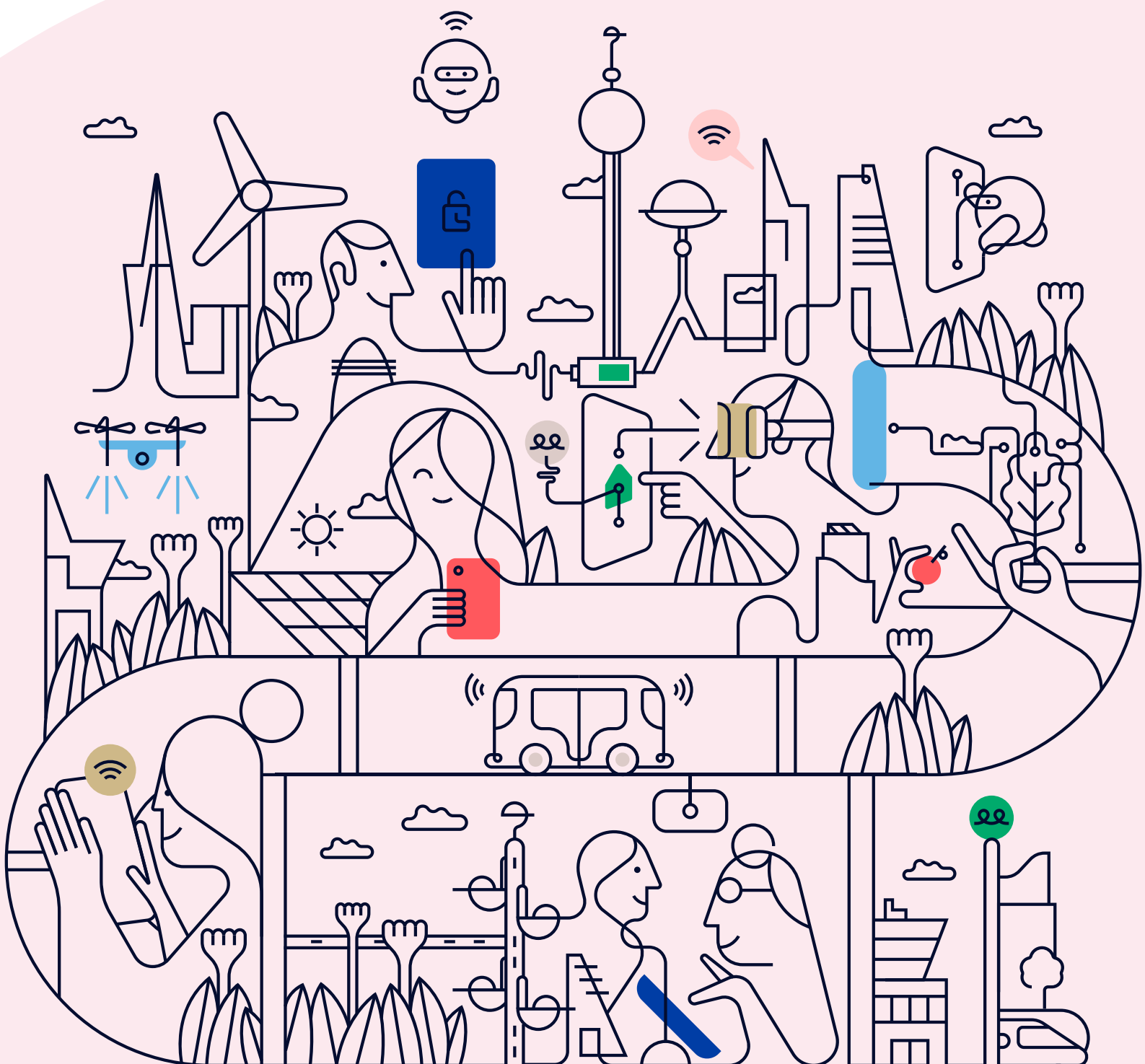




Välkommen till årsredovisningen för Brf Nordviksberg 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tjörn Nordvik 1:309	2016	Tjörns kommun

Marken innehåller äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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 4235 kvm.

Styrelsens sammansättning

David Bourne	Ordförande
Eva Adgrim	Kassör
Ewa Maria Berglund	Sekreterare
Lars Göran Thorén	Vice Ordförande
Stig Andersson	Styrelseledamot
Simon Karlsson	Suppleant
Mats Eriksson	Suppleant

Valberedning

Kim Samuelsson
Mats Eriksson

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening styrelseledmöter.

Revisorer

Magnus Westlindh Auktoriserad revisor MOORE Ranby KB, Stenungsund

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Planerade underhåll

2025 ● Fasad målning av etapp 1 huskroppar (222, 224, 226, 227).

Byte av 4st rostangripen förrådsdörrar.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Nordviksbergs Samfällighetsförening (NSF), 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

Styrelsen har haft fortsatt stor fokus på förenings ekonomi, och tog därför beslut om ytterligare en avgiftshöjning med anledning av:

1. Amorteringen på föreningsens bolån behövde ökas för att uppgå till närmare 2%.
2. Föreningens finansiella resultat för 2023 blev minus 494 411 kr.
3. Övriga rörelsekostnader såsom vatten, el, sophämtning, m.m. har ökat.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-07-01 med 13%.

Förändringar i avtal

Två av föreningens totalt fem bolån hos Handelsbanken omförhandlades i sept. 2024 till en ränta av 2,65% för de kommande tre åren. Föreningens lån är bundna och därför kommer dagens ränteutgifter att bestå tills dess att flera utav våra lån skall omförhandlas på nytt.

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. Ett domslut i ärendet förväntas under vår/sommar 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 228 756	3 380 377	2 821 417	2 855 710
Resultat efter fin. poster	-48 332	-494 411	-837 836	-431 135
Soliditet (%)	71	70	70	71
Yttre fond	2 527 436	1 143 436	908 443	673 450
Taxeringsvärde	79 996 000	78 331 000	78 331 000	53 280 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 024	807	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,4	94,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 244	10 351	10 106	10 576
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 932	10 036	10 106	10 576
Sparande per kvm totalyta, kr	242	137	56	158
Elkostnad per kvm totalyta, kr	144	157	167	106
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	94	88	87	86
Energikostnad per kvm totalyta, kr	238	245	254	192
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,05	1,73	-	-
Räntekänslighet (%)	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 42 761 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

Vi arbetar aktivt med att förbättra våra resultat. Vi arbetar med att minska våra utgifter, genom att byta leverantör för snöröjning, göra mycket små saker själva i föreningen, samt att öka våra inkomster genom höjning av medlemmarnas avgift. Vi har även satt över pengar på ränta konton.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	106 250 186	-	-	106 250 186
Fond, yttre underhåll	1 143 436	-	1 384 000	2 527 436
Balanserat resultat	-3 894 413	-494 411	-1 384 000	-5 772 824
Årets resultat	-494 411	494 411	-48 332	-48 332
Eget kapital	103 004 798	0	-48 332	102 956 467

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 388 824
Årets resultat	-48 332
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 384 000
Totalt	-5 821 155

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-5 821 155

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 228 756	3 380 377
Övriga rörelseintäkter	3	0	124 125
Summa rörelseintäkter		4 228 756	3 504 502
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 712 876	-1 893 037
Övriga externa kostnader	8	-144 224	-209 945
Personalkostnader	9	-107 819	-108 727
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 073 616	-1 073 616
Summa rörelsekostnader		-3 038 534	-3 285 325
RÖRELSERESULTAT		1 190 222	219 177
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		51 407	23 485
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 289 960	-737 073
Summa finansiella poster		-1 238 553	-713 588
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-48 332	-494 411
ÅRETS RESULTAT		-48 332	-494 411

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	142 998 055	144 071 671
Summa materiella anläggningstillgångar		142 998 055	144 071 671
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		142 998 055	144 071 671
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 197	22 066
Övriga fordringar	12	471 434	2 109 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	179 377	0
Summa kortfristiga fordringar		664 008	2 131 378
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 161 531	0
Summa kassa och bank		2 161 531	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 825 539	2 131 378
SUMMA TILLGÅNGAR		145 823 594	146 203 048

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 250 186	106 250 186
Fond för yttre underhåll		2 527 436	1 143 436
Summa bundet eget kapital		108 777 622	107 393 622
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 772 824	-3 894 413
Årets resultat		-48 332	-494 411
Summa fritt eget kapital		-5 821 155	-4 388 824
SUMMA EGET KAPITAL		102 956 467	103 004 798
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	32 564 229	25 530 881
Summa långfristiga skulder		32 564 229	25 530 881
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	9 496 652	16 970 402
Leverantörsskulder		171 895	199 728
Skatteskulder		16 510	16 670
Övriga kortfristiga skulder		24 819	22 863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	593 022	457 706
Summa kortfristiga skulder		10 302 898	17 667 369
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 823 594	146 203 048

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 190 222	219 177
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 073 616	1 073 616
	2 263 838	1 292 793
Erhållen ränta	51 407	23 485
Erlagd ränta	-1 277 348	-695 439
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 037 896	620 839
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-190 576	10 233
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	96 667	118 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten	943 987	749 756
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-440 402	-297 652
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-440 402	-297 652
ÅRETS KASSAFLÖDE	503 585	452 104
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 109 268	1 657 163
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 612 853	2 109 268

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nordviksberg 2 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.

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, 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 %
---------	-----

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 972 990	3 013 122
Intäkter kabel-TV	187 200	187 200
Vatten, moms	42 761	117 239
Gemensamhetslokal	1 200	0
Övriga intäkter	0	33 750
Övernattnings-/gästlägenhet	13 750	16 200
Pantsättningsavgift	4 584	3 150
Överlåtelseavgift	5 732	9 716
Administrativ avgift	539	0
Summa	4 228 756	3 380 377

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	124 125
Summa	0	124 125

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 400
Besiktningar	4 878	0
Hissbesiktning	9 586	11 233
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	19 250
Gårdkostnader	7 445	4 242
Gemensamma utrymmen	7 476	179
Snöröjning/sandning	43 040	74 983
Serviceavtal	11 504	47 957
Förbrukningsmaterial	2 033	12 342
Summa	85 961	172 586

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	31 439	23 792
Bostadsrättslägenheter	0	17 697
Dörrar och lås/porttele	936	5 952
Övernattn./gästlägenhet	0	2 398
VVS	17 200	0
Värmeanläggning/undercentral	8 928	66 863
Elinstallationer	1 575	53 131
Hissar	82 219	10 046
Tak	38 986	0
Mark/gård/utemiljö	19 073	0
Summa	200 356	179 879

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	611 239	666 941
Vatten	396 043	371 587
Sophämtning/renhållning	111 314	70 231
Summa	1 118 596	1 108 758

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	23 764	135 154
Självrisk	26 200	0
Markhyra/vägavgift/avgälder	72 150	64 350
Bredband	140 899	187 200
Samfällighetsavgifter	28 600	28 600
Fastighetsskatt	16 510	16 510
Korr. fastighetsskatt	-160	0
Summa	307 963	431 814

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 107	2 961
Tele- och datakommunikation	4 495	5 984
Juridiska åtgärder	12 688	0
Revisionsarvoden extern revisor	21 250	20 000
Styrelseomkostnader	1 486	0
Fritids och trivselkostnader	2 785	2 405
Föreningskostnader	6 856	30 346
Förvaltningsarvode enl avtal	71 370	68 504
Överlåtelsekostnad	8 024	12 866
Pantsättningskostnad	6 880	4 728
Administration	2 908	1 635
Konsultkostnader	4 375	60 516
Summa	144 224	209 945

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	90 003	90 000
Arbetsgivaravgifter	17 816	18 727
Summa	107 819	108 727

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 289 107	736 377
Kostnadsränta skatter och avgifter	853	696
Summa	1 289 960	737 073

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	151 050 186	151 050 186
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	151 050 186	151 050 186
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 978 515	-5 904 899
Årets avskrivning	-1 073 616	-1 073 616
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 052 131	-6 978 515
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	142 998 055	144 071 671
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>43 688 386</i>	<i>43 688 386</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 492 000	64 147 000
Taxeringsvärde mark	15 504 000	14 184 000
Summa	79 996 000	78 331 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	17 119	44
Momsavräkning	2 993	0
Transaktionskonto	347 294	441 782
Borgo räntekonto	104 028	1 667 485
Summa	471 434	2 109 312

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	12 766	0
Förutbet försäkr premier	118 814	0
Förutbet kabel-TV	14 412	0
Förutbet bredband	33 385	0
Summa	179 377	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-09-30	4,55 %	7 934 000	8 036 000
Handelsbanken	2025-12-01	4,20 %	8 910 000	9 000 000
Handelsbanken	2026-09-30	0,88 %	8 576 881	8 665 533
Handelsbanken	2027-09-30	2,64 %	7 954 000	8 036 000
Handelsbanken	2027-09-30	2,64 %	8 686 000	8 763 750
Summa			42 060 881	42 501 283
Varav kortfristig del			9 496 652	16 970 402

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 227 621 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	16 671	0
Uppl kostn el	65 610	0
Uppl kostn räntor	143 847	131 235
Förutbet hyror/avgifter	366 894	326 471
Summa	593 022	457 706

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	45 000 000	45 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Tjörn

David Bourne
Ordförande

Eva Adgrim
Kassör

Ewa Maria Berglund
Sekreterare

Stig Andersson
Styrelseledamot

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

MOORE Ranby KB, Stenungsund
Magnus Westlindh
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2025 15:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 01.04.2025 19:39

DOCUMENT ID:

ByfRVoy6Jg

ENVELOPE ID:

H1ekCNiFp1x-ByfRVoy6Jg

DOCUMENT NAME:

Brf Nordviksberg 2, 769627-9137 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DAVID BOURNE da.bo@hotmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 21:24 01.04.2025 21:09	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.9.53
2. STIG ANDERSSON stig@lisabe.se	Signed Authenticated	02.04.2025 07:31 02.04.2025 07:21	eID Low	Swedish BankID IP: 14.233.190.143
3. Ewa Maria Berglund passionformat@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 08:56 02.04.2025 08:56	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.81.40
4. EVA ADGRIM eva.adgrim@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 15:29 03.04.2025 15:29	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.38.27
5. Björn Magnus Wilhelm Westlindh magnus.westlindh@mooresweden.se	Signed Authenticated	03.04.2025 15:37 03.04.2025 15:35	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.66.210

* 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 Bostadsrättsföreningen Nordviksberg 2
Org.nr 769627-9137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordviksberg 2 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 2024 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 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stenungsund den dag som framgår av elektronisk signering

MOORE Ranby

Magnus Westlindh
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2025 15:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 01.04.2025 19:39

DOCUMENT ID:

BkbzCEsYa1e

ENVELOPE ID:

BykCEjKaJx-BkbzCEsYa1e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Björn Magnus Wilhelm Westlindh	 Signed	03.04.2025 15:36	eID	Swedish BankID
magnus.westlindh@mooresweden.se	Authenticated	03.04.2025 15:35	Low	IP: 212.247.66.210

* 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