

Brf Norrvikens Kust

Årsredovisning 2022

The bottom half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight. The background of this section is a gradient from yellow to black.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för

Brf Norrvikens Kust

769623-5634

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Norrvikens Kust, 769623-5634, med säte i Båstad, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-22 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Lars Winter	Ordförande	2023
Henrik Brodin	Ledamot	2023
Olof Olausson	Ledamot	2023
Oskar Nilsson	Ledamot	2023
Björn Alvengrip	Ledamot	2023

Ordinarie revisorer

Anders Karlsson, Mazars AB Auktoriserad revisor

Valberedning

Anna Back Jansson
Lars Fredriksson
Olle Lindén
Per Åkerman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Båstad Boarp 2:26, Boarp 2:27 samt Boarp 2:28 i Båstad kommun med därpå uppförda byggnader med 65 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2018 och 2019. Fastigheternas adresser är Kattviksvägen 281-297.

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok	6 rok
39	22	4

Total tomtarea:	25 250 kvm
Total bostadsarea:	6 411 kvm

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bjäre Kraft/Bodens Energi	Elavtal avseende volym
Security Assistance	Jour
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar
Bevakning	Securitas

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 66 703 kr och planerat underhåll för 26 075 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen sätter av till underhållsfonden enligt stadgar som motsvarar 0,3 % av fastigheternas taxeringsvärde, vilket är 562 200 kr. Detta belopp sätts av till underhållsfonden 2022 och motsvarar 88 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

Träringar av corténstål runt äppleträd	År 2022
Byte av duschblandare till utedusch	2022

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 20 april 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Årsavgift

Styrelsen beslutade i samband med budgetarbetet att höja årsavgiften med 5 % från januari 2023. Anledningen till höjningen är att hantera ökade kostnader på grund av högre elpriser och inflation men även ökade räntekostnader när 40 % av lånen behöver läggas om sista september 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen beslutade på årsstämman om nya stadgar och namnbyte med anledningen av den fusion som genomfördes under 2021.
- I början av sommaren genomfördes asfaltering av infartsvägen för att åtgärda det problem som varit med gropar i vägen.
- Föreningen har under året installerat 12 nya elbilsladdare och för detta erhållit bidrag från Naturvårdsverket.
- Styrelsen har fortsatt arbetet med att hantera garantiärenden gentemot byggentreprenören. Styrelsen har tagit hjälp av Bredablick med att hantera dessa ärenden.
- Kommunen genomförde tillsyn av hur poolen sköts under året. På grund av detta kommer vissa justeringar att ske i provtagningsrutinerna inför nästa år.

Styrelsen

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 108 medlemmar.
8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 109 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen beslutade att höja årsavgifterna från den 1 januari 2023 med 5 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för carport.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021*
Rörelsens intäkter	4 028	3 435
Resultat efter finansiella poster**	-1 983	-2 316
Förändring av underhållsfond	536	206
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	131	122
Sparande kr / kvm	108	51
Soliditet (%)	85	85
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	529	529
Driftskostnad, kr / kvm	354	337
Energikostnad, kr / kvm	194	145
Ränta, kr / kvm	88	88
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	88	32
Lån, kr / kvm	10 123	10 175
Räntekänslighet (%)	19	19
Snittränta (%)	0,87	0,87

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el och VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

*Föreningen fusionerades den 30 september 2021 med Brf Norrvikens Kust 2 och Brf Norrvikens Kust 3.

**Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	384 214 400	358 391	-2 707 681	-2 316 309
Disposition enligt föreningsstämma			-2 316 309	2 316 309
Avsättning till underhållsfond		562 200	-562 200	
Ianspråktagande av underhållsfond		-26 075	26 075	
Årets resultat				-1 983 081
Vid årets slut	384 214 400	894 516	-5 560 115	-1 983 081

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 023 990
Årets resultat före fondförändring	-1 983 081
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-562 200
Årets ianspråktagande av underhållsfond	26 075
Summa över/underskott	-7 543 196

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-7 543 196**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 766 860	3 392 137
Övriga rörelseintäkter	3	261 034	42 824
Summa rörelseintäkter		4 027 894	3 434 961
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 364 920	-2 128 179
Övriga externa kostnader	7	-430 852	-413 418
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 650 039	-2 643 789
Summa rörelsekostnader		-5 445 811	-5 185 386
Rörelseresultat		-1 417 917	-1 750 425
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 673	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-566 837	-565 884
Summa finansiella poster		-565 164	-565 884
Resultat efter finansiella poster		-1 983 081	-2 316 309
Årets resultat		-1 983 081	-2 316 309

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9,16	441 201 702	443 632 952
Inventarier, maskiner och installationer	10	293 357	233 826
Summa materiella anläggningstillgångar		441 495 059	443 866 778
Summa anläggningstillgångar		441 495 059	443 866 778
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		195 060	2 000
Övriga fordringar		84 927	2 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	44 070	49 513
Summa kortfristiga fordringar		324 057	54 185
Kassa och bank	12	1 457 496	1 384 285
Summa omsättningstillgångar		1 781 553	1 438 470
SUMMA TILLGÅNGAR		443 276 612	445 305 248

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		384 214 400	384 214 400
Underhållsfond		894 516	358 391
Summa bundet eget kapital		385 108 916	384 572 791
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 560 115	-2 707 681
Årets resultat		-1 983 081	-2 316 309
Summa fritt eget kapital		-7 543 196	-5 023 990
Summa eget kapital		377 565 720	379 548 801
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	38 445 000	64 900 000
Summa långfristiga skulder		38 445 000	64 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	26 455 000	330 000
Leverantörsskulder		275 559	58 988
Övriga skulder		-3 247	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	538 580	467 459
Summa kortfristiga skulder		27 265 892	856 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		443 276 612	445 305 248

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	-1 417 917
Avskrivningar	2 650 039
	1 232 122
Erhållen ränta	1 673
Erlagd ränta	-566 837
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	666 958
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-269 872
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	284 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten	681 531
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-278 320
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-278 320
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Upptagna lån	-
Amortering av låneskulder	-330 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-330 000
Årets kassaflöde	73 211
Likvida medel vid årets början	1 384 285
Likvida medel vid årets slut	1 457 496

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 379 312	3 392 137
Hyror carportar	387 548	-
Summa	3 766 860	3 392 137

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
EI	13 454	-
Överlåtelseavgifter	4 832	5 706
Övriga intäkter	242 748	37 118
Summa	261 034	42 824

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	30 096	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	13 143	-
Värme, installationer	11 101	-
El, installationer	4 245	-
Markytor	8 118	-
Övrigt	-	83 623
Summa	66 703	83 623

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övriga installationer	10 450	-
Markytor	15 625	-
Summa	26 075	-

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Teknisk förvaltning	594 424	455 763
Besiktningkostnader	12 294	12 133
Bevakningskostnader	44 346	35 749
Snöröjning	11 491	-
Serviceavtal	139 200	397 020
Förbrukningsmaterial	40 863	17 022
Övriga utgifter för köpta tjänster	13 455	-
El	924 193	729 113
Vatten och avlopp	322 046	202 875
Avfallshantering	98 926	111 990
Försäkringar	70 904	82 892
Summa	2 272 142	2 044 556

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	29 297	2 650
Representation	-	1 000
Kontorsmateriel och trycksaker	-	110
Tele och post	22 895	930
Förvaltningskostnader	135 957	231 026
Revision	62 458	101 732
Bankkostnader	3 399	6 368
IT-tjänster	1 521	1 496
Övriga externa tjänster	-	57 563
Övriga externa kostnader	175 324	10 543
Summa	430 852	413 418

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	2 550 000	2 550 000
Markanläggningar	6 250	-
Inventarier, maskiner och installationer	93 789	93 789
Summa	2 650 039	2 643 789

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	255 000 000	255 000 000
-Mark	194 914 400	194 914 400
	449 914 400	449 914 400
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Markanläggningar	125 000	-
	125 000	-
Utgående anskaffningsvärden	450 039 400	449 914 400
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 281 448	-3 731 448
	-6 281 448	-3 731 448
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 550 000	-2 550 000
-Årets avskrivning på markanläggning	-6 250	-
	-2 556 250	-2 550 000
Utgående avskrivningar	-8 837 698	-6 281 448
 Redovisat värde	 441 201 702	 443 632 952
 <i>Varav</i>		
Byggnader	246 168 552	248 718 552
Mark	194 914 400	194 914 400
Markanläggningar	118 750	-
 Taxeringsvärden		
Bostäder	187 400 000	68 613 000
Totalt taxeringsvärde	187 400 000	68 613 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>149 000 000</i>	<i>60 600 000</i>

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	468 942	468 942
	468 942	468 942
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	153 320	-
	153 320	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	622 262	468 942
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-235 116	-141 327
	-235 116	-141 327
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-93 789	-93 789
	-93 789	-93 789
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-328 905	-235 116
 Redovisat värde	293 357	233 826

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	44 070	49 513
Summa	44 070	49 513

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 457 496	397 533
Transaktionskonto SEB	-	986 752
Summa	1 457 496	1 384 285

Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	26 455 000	330 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 320 000	27 445 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	37 125 000	37 455 000
Summa	64 900 000	65 230 000

Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	64 900 000	65 230 000
Summa	64 900 000	65 230 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,56 %	2023-09-28	8 668 000	-	-	8 668 000
SEB	0,55 %	2023-09-28	8 734 000	-	-	8 734 000
SEB	0,56 %	2023-09-28	8 723 000	-	-	8 723 000
SEB	1,07 %	2030-09-28	12 974 500	-	110 000	12 864 500
SEB	1,07 %	2030-09-28	13 057 000	-	110 000	12 947 000
SEB	1,07 %	2030-09-28	13 073 500	-	110 000	12 963 500
Summa			65 230 000	-	330 000	64 900 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	3 114	-
Förutbetalda intäkter	363 490	207 072
Upplupna revisionsarvoden	32 000	-
Upplupna driftskostnader	139 976	260 387
Summa	538 580	467 459

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000
Summa ställda säkerheter	66 000 000	66 000 000

Underskrifter

Båstad, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Lars Winter
Styrelseordförande

Henrik Brodin

Olof Olausson

Oskar Nilsson

Björn Alvingrip

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Mazars AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 220101-221231







Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Apr 19 2023 07:58AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 643D1BABDBE4E
APR 19 2023 07:58AM

Registrerade händelser

Apr 17 2023 12:16PM	Jonas Tengvall skickade dokumentet till deltagarna
Apr 17 2023 05:09PM	Lars Winter granskade dokumentet:
Apr 17 2023 05:17PM	 Lars Erik Winter signerade dokumentet
Apr 19 2023 07:48AM	Henrik Brodin granskade dokumentet:
Apr 19 2023 07:52AM	 HENRIK BRODIN signerade dokumentet
Apr 18 2023 07:50AM	Olof Olausson granskade dokumentet:
Apr 18 2023 07:53AM	 Per Axel Olof Olausson signerade dokumentet
Apr 17 2023 12:27PM	Oskar Nilsson granskade dokumentet:
Apr 17 2023 02:23PM	 OSKAR NILSSON signerade dokumentet
Apr 17 2023 02:09PM	Björn Alvingrip granskade dokumentet:
Apr 17 2023 02:11PM	 BJÖRN ALVENGRIP signerade dokumentet
Apr 19 2023 07:56AM	Anders Karlsson granskade dokumentet:
Apr 19 2023 07:58AM	 ANDERS KARLSSON signerade dokumentet
Apr 19 2023 07:58AM	Dokumentet har signerats

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Norrvikens Kust
Org. nr 769623-5634

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norrvikens Kust för år 2022.

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 2022 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 *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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för 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 Norrvikens Kust för år 2022 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 Brf Norrvikens Kust 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 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.

Landskrona,

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

PRT1-55-LSK_AK_2023-04-17_4742_001


Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 19 2023 08:00AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 643D39DED359A
APR 19 2023 08:00AM

Registrerade händelser

Apr 17 2023 02:22PM	Jonas Tengvall skickade dokumentet till deltagarna
Apr 17 2023 02:24PM	Anders Karlsson granskade dokumentet:
Apr 19 2023 08:00AM	 ANDERS KARLSSON signerade dokumentet
Apr 19 2023 08:00AM	Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

