

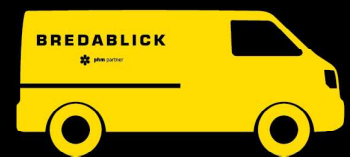
# Bostadsrättsföreningen Norrvikens Kust

Årsredovisning 2025

A silhouette illustration of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, several birds are shown in flight against a yellow background.

**BREDABLICK**

 phm partner





# Bostadsrättsföreningen Norrvikens Kust

Org.nr: 769623-5634

## Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrvikens Kust, 769623-5634, med säte i Båstad, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## 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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### **Styrelse**

Ordförande	Björn Alvengrip	2026
Ledamot	Camilla Lyckman	2026
Ledamot	Inger Rydin	2026
Ledamot	Lars Winter	2026
Ledamot	Henrik Brodin	2026
Ledamot	Olof Olausson	2026
Ledamot	Jörgen Pålsson	2026

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisor**

Auktoriserad revisor	Anders Karlsson Forvis Mazars AB
----------------------	-------------------------------------

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av; Anna Back Jansson, Lars Fredriksson, Olle Linden och 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. Dessutom äger föreningen sedan 2025 fastigheterna Boarp 2:29 och Boarp 2.30 i Båstad med därpå uppfört klubbhus, tennis- och padelbanor samt badbrygga.

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt.

### Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok	6 rok
39	22	4

Total tomtarea: 34 575 kvm

Total bostadsarea: 6 411 kvm

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2024-01-19.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Fastigheterna Boarp 2:29 och 2:30 är fullvärdesförsäkrade i Dina Försäkringar.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Elavtal avseende volym	Fortum/Bodens energi
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	Kone
Bevakning	Securitas
Serviceavtal fastighet och trädgård	Båstads Företagsby AB
Serviceavtal värmepumpar	Thimsfors VVS & Oljeservice AB

### Reparationer och Underhåll

#### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 126 749 kr (162 614 kr 2024) och planerat underhåll för 161 643 kr (0 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen tog fram en underhållsplan under 2024.

Avsättning till underhållsfonden 2025 är enligt uppgift från styrelsen och uppgår till 641 100 kr, vilket motsvarar 100 kr/kvm.



### Tidigare utfört underhåll

År

---

Byte av varmvattenberedare	2025
Byte av ventilationsfilter	2025
Byte av drivmodul till hiss	2025
Installation av utedusch	2025
Installation kalkfilter	2024
Häckplantering	2023
Träringar av corténstål runt äppelträd	2022
Byte av duschblandare till utedusch	2022



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-05-31. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### **Styrelsens ord**

#### **Årsavgift**

Styrelsen beslutade i samband med budgetarbetet att höja årsavgiften med 3% på grund av ökande driftskostnader och för att öka avsättningarna till underhållsfonden.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har efter beslut på extra föreningsstämma under slutet av året förvärvat tennis- och padelanläggningen med tillhörande klubbhus samt badbrygga som ligger i anslutning till bostadsområdet. Förvärvet säkrar att föreningen har fortsatt rådighet över området, säkerställer fortsatt tennis- och padelspel och, inte minst, ökar möjligheten till social samvaro för de boende.

Under året har kommunen genomfört planerade tillsyner av den gemensamma poolen och bostadshus.

Styrelsen har tecknat avtal med Thimsfors för att säkerställa kontinuerlig övervakning och underhåll av värmepumpar.

Föreningen har även under året genomfört ett antal sociala aktiviteter för att öka samhörigheten i föreningen. Exempel på detta är bland annat informationsmöte, städdag, sommarfest och glöggmingel.

### **Styrelsen**

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 4 överlåtelse).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 112 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 112 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 har beslutat att höja årsavgifterna den 1 januari 2026 med 3 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för carport.



## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	5 145	5 138	4 505	4 028
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 870	- 1 999	- 1 936	1 983
Förändring av underhållsfond, tkr	479	641	490	536
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar, tkr	271	-1	246	131
Sparande, kr/kvm	142	100	126	108
Soliditet, (%)	85	85	85	85
Årsavgift upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	723	723	616	588
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	90	88	88	94
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	650	650	556	529
Driftkostnad, kr/kvm	376	388	371	354
Energikostnad, kr/kvm	205	195	179	194
Ränta, kr/kvm	204	210	131	88
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	100	100	88	88
Skuldsättning, kr/kvm	10 487	10 072	10 085	10 123
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	10 487	10 072	10 085	10 123
Räntekänslighet, (%)	16	14	16	19
Snittränta, (%)	1.95	2.08	1.30	0.87

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area 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, värme samt 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.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 1 januari 2026. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	384 214 400	2 025 191	- 10 610 074	- 1 999 301
Disposition enligt föreningsstämma			-1 999 301	1 999 301
Avsättning till underhållsfond		641 100	-641 100	
Ianspråktagande av underhållsfond		-161 643	161 643	
Årets resultat				- 1 870 247
<b>Vid årets slut</b>	<b>384 214 400</b>	<b>2 504 648</b>	<b>- 13 088 832</b>	<b>- 1 870 247</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 12 609 375
Årets resultat före fondändring	- 1 870 247
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 641 100
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	161 643
<b>Summa över/underskott</b>	<b>- 14 959 079</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 14 959 079
<b>Totalt</b>	<b>- 14 959 079</b>

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



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	2	4 635 036	4 635 036
Övriga rörelseintäkter	3	510 388	502 810
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 145 424</b>	<b>5 137 846</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	4	-2 700 208	-2 650 783
Övriga kostnader	5	-425 042	-554 035
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 621 062	-2 639 531
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 746 312</b>	<b>-5 844 349</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-600 888</b>	<b>-706 503</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 698	51 632
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 309 057	-1 344 430
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 269 359</b>	<b>-1 292 798</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 870 247</b>	<b>-1 999 301</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-1 870 247</b>	<b>-1 999 301</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 870 247</b>	<b>-1 999 301</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7, 8	437 568 974	436 075 722
Inventarier, maskiner och installationer	9	395 372	446 786
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>437 964 346</b>	<b>436 522 508</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>437 964 346</b>	<b>436 522 508</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 000	2 000
Övriga fordringar		85 508	19 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	138 127	125 361
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>225 635</b>	<b>147 132</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	1 630 794	2 488 910
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 630 794</b>	<b>2 488 910</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 856 429</b>	<b>2 636 042</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>439 820 775</b>	<b>439 158 550</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		384 214 400	384 214 400
Underhållsfond		2 504 648	2 025 191
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>386 719 048</b>	<b>386 239 591</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-13 088 832	-10 610 074
Årets resultat		-1 870 247	-1 999 301
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-14 959 079</b>	<b>-12 609 375</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>371 759 969</b>	<b>373 630 216</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Fastighetslån	12, 13	65 466 500	64 487 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>65 466 500</b>	<b>64 487 500</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>65 466 500</b>	<b>64 487 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	1 766 000	82 500
Leverantörsskulder		236 921	259 722
Övriga skulder		-6 597	-4 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	597 982	702 936
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 594 306</b>	<b>1 040 834</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>2 594 306</b>	<b>1 040 834</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>439 820 775</b>	<b>439 158 550</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		-600 888	-706 503
Avskrivningar		2 621 062	2 639 531
<b>Summa</b>		<b>2 020 174</b>	<b>1 933 028</b>
Erhållen ränta		39 698	51 632
Erlagd ränta		-1 309 057	-1 344 430
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>750 815</b>	<b>640 230</b>
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-78 503	431 137
Förändring av rörelseskulder		-130 028	113 202
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>542 284</b>	<b>1 184 569</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-338 600
Förvärv av padel och tennisanläggning		-4 062 900	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-4 062 900</b>	<b>-338 600</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån		3 000 000	26 125 000
Amortering av låneskulder		-337 500	-26 207 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 662 500</b>	<b>-82 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-858 116</b>	<b>763 469</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>2 488 910</b>	<b>1 725 441</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 630 794</b>	<b>2 488 910</b>



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### *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.

---

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

## Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 167 036	4 167 036
Hyror p-platser/garage	468 000	468 000
<b>Totalt årsavgifter och hyror</b>	<b>4 635 036</b>	<b>4 635 036</b>



### Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Intäkter kopplat till tennisanläggningen	317 545	320 511
El	98 632	89 943
Försäkringsersättningar	65 969	70 150
Överlåtelseavgifter	1 470	7 165
Övriga intäkter	26 772	15 042
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>510 388</b>	<b>502 810</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2025 bland annat 19 080 kr i form av försäkringsersättning samt 4 000 kr i form av inbetalning för användning av föreningens laddstolpar.

### Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
<b>Driftskostnader</b>		
El	900 139	831 186
Vatten och avlopp	415 945	422 028
Avfallshantering	55 246	98 116
Teknisk förvaltning	568 187	461 172
Serviceavtal	179 551	235 706
Besiktningkostnader	8 528	168 928
Snöröjning	3 050	5 300
Bevakningskostnader	65 283	67 608
Övriga utgifter för köpta tjänster	53 299	62 586
Försäkringar	73 879	76 109
Förbrukningsmaterial	88 708	59 431
	<b>2 411 815</b>	<b>2 488 169</b>
<b>Reparationer</b>		
Huskropp	0	98 750
Hiss	16 199	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	3 960
Övriga installationer	4 580	6 250
Markytor	9 870	10 625
Vattenskador	0	1 100
Övrigt	16 954	3 428
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	12 307	8 437
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	5 453
VA & sanitet, installationer	7 568	12 666
Värme, installationer	53 426	1 231
Ventilation, installationer	4 255	4 819
El, installationer	1 590	5 895
	<b>126 749</b>	<b>162 614</b>
<b>Planerat underhåll</b>		
Hiss	95 096	0
Ventilation, installationer	17 483	0
VA & sanitet, installationer	16 624	0
Övrigt	32 440	0
	<b>161 643</b>	<b>0</b>
<b>Totalt fastighetskostnader</b>	<b>2 700 208</b>	<b>2 650 783</b>



## Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Kostnader för transportmedel	764	63
Förvaltningskostnader	160 078	127 311
Revision	35 421	32 090
Tele och post	14 519	18 467
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	12 000
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	11 896	41 801
Bankkostnader	4 029	3 216
IT-tjänster	2 409	2 059
Övriga externa tjänster	0	34 500
Övriga externa kostnader	2 049	800
Kostnader kopplat till tennisanläggningen	193 877	281 728
<b>Totalt övriga kostnader</b>	<b>425 042</b>	<b>554 035</b>

## Not 6. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	2 552 147	2 550 980
Markanläggningar	17 501	12 500
Inventarier, maskiner och installationer	51 414	76 051
	<b>2 621 062</b>	<b>2 639 531</b>
<b>Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 621 062</b>	<b>2 639 531</b>

## Not 7. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Byggnader	255 000 000	255 000 000
Mark	194 914 400	194 914 400
Markanläggningar	125 000	125 000
Årets anskaffning byggnader	700 000	0
Årets anskaffning mark	3 062 900	0
Årets anskaffning markanläggningar	300 000	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>454 102 300</b>	<b>450 039 400</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Byggnader	- 13 932 428	- 11 381 448
Markanläggningar	- 31 250	- 18 750
Årets avskrivning på byggnader	- 2 552 147	- 2 550 980
Årets avskrivning på markanläggningar	- 17 501	- 12 500
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-16 533 326</b>	<b>-13 963 678</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>437 568 974</b>	<b>436 075 722</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	239 215 425	241 067 572
Mark	197 977 300	194 914 400
Markanläggningar	376 249	93 750
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	163 000 000	149 000 000
Taxeringsvärde mark	38 400 000	38 400 000
	<b>201 400 000</b>	<b>187 400 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	201 400 000	187 400 000
	<b>201 400 000</b>	<b>187 400 000</b>



<b>Not 8. Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	67 406 000	66 000 000
<b>Summa:</b>	<b>67 406 000</b>	<b>66 000 000</b>
<b>Not 9. Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Inventarier, maskiner och installationer	960 862	622 262
Årets anskaffningar	0	338 600
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>960 862</b>	<b>960 862</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Inventarier, maskiner och installationer	- 514 076	- 438 025
Årets avskrivningar	- 51 414	- 76 051
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 565 490</b>	<b>- 514 076</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>395 372</b>	<b>446 786</b>
<b>Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna ränteintäkter	5 222	5 939
Förutbetalda kostnader	132 905	119 422
<b>Summa</b>	<b>138 127</b>	<b>125 361</b>
<b>Not 11. Kassa och bank</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Transaktionskonto Handelsbanken	635 796	866 179
Transaktionskonto SEB	117 971	280 213
Placeringskonto SBAB	0	800 000
Placeringskonto SBAB	0	500 000
Placeringskonto SBAB	877 027	42 518
<b>Summa</b>	<b>1 630 794</b>	<b>2 488 910</b>
<b>Not 12. Förfall fastighetslån</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 766 000	82 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	65 466 500	26 125 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	38 362 500
<b>Summa</b>	<b>67 232 500</b>	<b>64 570 000</b>



### Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån SEB	2028-10-28	2,89 %	1 586 500	0
Fastighetslån SEB*	2026-10-28	2,56 %	1 406 000	0
Fastighetslån SEB	2030-09-28	1,07 %	12 782 000	12 782 000
Fastighetslån SEB	2030-09-28	1,07 %	12 881 000	12 881 000
Fastighetslån SEB	2030-09-28	1,07 %	12 727 000	12 837 000
Fastighetslån SEB	2028-02-28	3,40 %	8 530 500	8 640 500
Fastighetslån SEB	2028-02-28	3,40 %	8 596 500	8 706 500
Fastighetslån SEB	2028-02-28	3,40 %	8 723 000	8 723 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>67 232 500</b>	<b>64 570 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 766 000	-82 500
			<b>65 466 500</b>	<b>64 487 500</b>

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

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. RÄnta följer Stibor 3M under bindningstiden.

### Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	7 660	7 212
Förutbetalda intäkter	426 269	417 080
Upplupna revisionsarvoden	34 700	33 000
Upplupna kostnader	129 353	245 644
<b>Summa</b>	<b>597 982</b>	<b>702 936</b>



## Underskrifter

Båstad enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-09

---

Björn Alvingrip  
Ordförande

---

Camilla Lyckman  
Ledamot

---

Inger Rydin  
Ledamot

---

Lars Winter  
Ledamot

---

Henrik Brodin  
Ledamot

---

Olof Olausson  
Ledamot

---

Jörgen Pålsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

---

Forvis Mazars AB  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

29.04.2026 10:53

**SENT BY OWNER:**

Robin Zecevic • 24.04.2026 11:05

**DOCUMENT ID:**

rJewfnOabl

**ENVELOPE ID:**

H1lvznupbl-rJewfnOabl

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Norrvikens

Kust.pdf

17 pages

**SHA-512:**

7666ba04a51b3a6a5f22d9cc82e1e4129227ef4dee2cb8

1150128e93340dea79d942bfdc39d4dc630b60972d0c9

50ca6752ec67caeb7abe7e8e1360a57d562d0

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
LARS GUSTAV JÖRGEN PÅ LSSON	 Signed	24.04.2026 11:08	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/05/26)
	Authenticated	24.04.2026 11:07	Low	
BJÖRN ALVENGRIP	 Signed	24.04.2026 11:45	eID	Swedish BankID (DOB: 1959/06/17)
	Authenticated	24.04.2026 11:45	Low	
Lars Erik Winter	 Signed	24.04.2026 15:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/03/31)
	Authenticated	24.04.2026 15:50	Low	
HENRIK BRODIN	 Signed	25.04.2026 15:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/10/06)
	Authenticated	25.04.2026 15:41	Low	
INGER RYDIN	 Signed	26.04.2026 10:44	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/01/01)
	Authenticated	26.04.2026 10:43	Low	
CAMILLA ELISABETH LYCK MAN	 Signed	27.04.2026 08:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/04/02)
	Authenticated	27.04.2026 06:53	Low	
Per Axel Olof Olausson	 Signed	27.04.2026 09:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/08/31)
	Authenticated	24.04.2026 12:53	Low	
ANDERS KARLSSON	 Signed	29.04.2026 10:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/04/23)
	Authenticated	29.04.2026 10:53	Low	

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norrvikens Kust för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Norrvikens Kust för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Min revisionsberättelse har lämnats i Landskrona den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ANDERS KARLSSON

### Revisor

Serienummer: 1847449680aca6[...]f6e977a85e9ef

IP: 217.16.xxx.xxx

2026-04-29 09:17:22 UTC



Penneo dokumentnyckel: ECD71-PBT1U-Q94XX-GS286-SHW92-PL98D

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

## **Ordlista**

### **Anläggningstillgång**

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

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på 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 del 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 huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättsinnehavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

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

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter 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 ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

## **Resultaträkning**

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid 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 krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

## **Sparande**

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

## **Stadgar**

I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. 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 och kostnadsuppskatta dessa. 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.

## **Årsavgift**

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

## **Årsredovisning**

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

# BREDABLICK



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

