



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nordviksberg 2

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
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. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningen har sitt säte i Tjörn.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-10-03.

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

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 Hermansson	Vice Ordförande
Stig Andersson	Styrelseledamot
Mikael Lilja	Suppleant
Lars Göran Thorén	Suppleant

Valberedning

Mats Eriksson
Kim Samuelsson

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening ledamöter

Revisorer

Magnus Westlindh Auktoriserad revisor MOORE Ranby KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

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.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Nordviksbergs Samfällighetsförening (NSF), med en andel på 30%.

Samfälligheten förvaltar områdets naturområden, miljöstationerna, lekplats, hjärtstartare, samt samarbetar med Skärhamns vägförening/kommun gällande utformning av vägnätet. .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen stod inför en betydande räntesmäll hösten 2023, då tre av föreningens lån, som tillsammans uppgick till 25,9 miljoner, måste omförhandlas. De nya räntesatserna för dessa tre lån förändrades i snitt från ca 1,0% till ca 4,7%, vilket innebar en betydande kostnadschock. Styrelsen tog då beslut om en historisk hög avgiftshöjning av 30%, som trädde i kraft fr.o.m. månadsavgiften för november 2023.

Övriga uppgifter

Utvalda personer i styrelsen har under året, med stöd av SBC, arbetat fram en underhållsplan som löper från fr.o.m. 2023 t.o.m. 2072. Denna underhållsplan lägger grund för ett väl fungerande underhåll av föreningens fastigheter, och den ska ge stöd för beslut gällande båda den långsiktiga budgeten och nivån på månadsavgifterna.

Styrelsen har under året förberett, och fått en godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll) besiktning, för föreningens samtliga lägenheter. Denna återkommande besiktning, som i vårt fall skall genomföras var 5:e år, ska säkerställa en bra inomhusmiljö och bidra till en minskad energiåtgången.

Arbetet med styrelserummet, dvs. det tidigare förrådet i samlingslokalen 217, är i stort sätt klart. Bakom dörrens kodlås finns dokument- och nyckelskåp (2x kassaskåp) där protokoll, manualer, nycklar och annat förvaras på ett numera säkert sätt. Utrustning tillhörande gästlägenheten förvaras i stället ute i rummet, i en nybyggd alkov med gardin.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 380 377	2 821 417	2 855 710	2 833 089
Resultat efter fin. poster	-494 411	-837 836	-431 135	-322 188
Soliditet (%)	70	70	71	71
Yttre fond	1 143 436	908 443	673 450	535 300
Taxeringsvärde	78 331 000	78 331 000	53 280 000	55 475 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	807	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 351	10 106	10 576	10 640
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 036	10 106	10 576	10 640
Sparande per kvm totalyta, kr	137	56	158	190
Elkostnad per kvm totalyta, kr	157	167	106	70
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	88	87	86	74
Energikostnad per kvm totalyta, kr	245	254	192	144
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,73	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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 114 038 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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet, föreningens likviditet är god trots underskottet. Det är dock viktigt att föreningen uppnår ett positivt resultat kommande år för att föreningens långsiktiga ekonomiska välbefinnande skall säkerställas. Styrelsens fokus framåt är att nå balans i räkenskaperna.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	106 250 186	-	-	106 250 186
Fond, yttre underhåll	908 443	-	234 993	1 143 436
Balanserat resultat	-2 821 584	-837 836	-234 993	-3 894 413
Årets resultat	-837 836	837 836	-494 411	-494 411
Eget kapital	103 499 209	0	-494 411	103 004 798

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 659 420
Årets resultat	-494 411
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-234 993
Totalt	-4 388 824

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-4 388 824

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 380 377	2 821 417
Övriga rörelseintäkter	3	124 125	0
Summa rörelseintäkter		3 504 502	2 821 417
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 893 037	-1 829 153
Övriga externa kostnader	8	-209 945	-234 752
Personalkostnader	9	-108 727	-96 027
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 073 616	-1 073 618
Summa rörelsekostnader		-3 285 325	-3 233 550
RÖRELSERESULTAT		219 177	-412 132
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 485	4 686
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-737 073	-430 390
Summa finansiella poster		-713 588	-425 704
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-494 411	-837 836
ÅRETS RESULTAT		-494 411	-837 836

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 13, 15	144 071 671	145 145 287
Summa materiella anläggningstillgångar		144 071 671	145 145 287
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		144 071 671	145 145 287
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 066	22 925
Övriga fordringar	12	2 109 312	1 666 581
Summa kortfristiga fordringar		2 131 378	1 689 506
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 131 378	1 689 506
SUMMA TILLGÅNGAR		146 203 048	146 834 793

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 250 186	106 250 186
Fond för yttre underhåll		1 143 436	908 443
Summa bundet eget kapital		107 393 622	107 158 629
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 894 413	-2 821 584
Årets resultat		-494 411	-837 836
Summa fritt eget kapital		-4 388 824	-3 659 420
SUMMA EGET KAPITAL		103 004 798	103 499 209
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	25 530 881	16 701 533
Summa långfristiga skulder		25 530 881	16 701 533
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 970 402	26 097 402
Leverantörsskulder		199 728	133 213
Skatteskulder		16 670	16 510
Övriga kortfristiga skulder		22 863	16 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	457 706	370 082
Summa kortfristiga skulder		17 667 369	26 634 051
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 203 048	146 834 793

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	219 177	-412 132
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 073 616	1 073 618
	1 292 793	661 486
Erhållen ränta	23 485	4 686
Erlagd ränta	-695 439	-367 993
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	620 839	298 179
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	10 233	-16 456
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	118 684	98 987
Kassaflöde från den löpande verksamheten	749 756	380 710
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-297 652	-297 652
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-297 652	-297 652
ÅRETS KASSAFLÖDE	452 104	83 058
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 657 163	1 574 105
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 109 268	1 657 163

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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för 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.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 013 122	2 608 806
Intäkter kabel-TV	187 200	187 200

Vatten, moms	117 239	746
Övriga intäkter	33 750	0
Övernattnings-/gästlägenhet	16 200	12 800
Pantsättningsavgift	3 150	11 834
Överlåtelseavgift	9 716	0
Öres- och kronutjämning	0	32
Summa	3 380 377	2 821 417

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	124 125	0
Summa	124 125	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 400	0
Hissbesiktning	11 233	8 476
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	19 250	0
Myndighetstillsyn	0	2 351
Gårdkostnader	4 242	4 231
Gemensamma utrymmen	179	11 850
Snöröjning/sandning	74 983	39 812
Serviceavtal	47 957	35 327
Fordon	0	229
Förbrukningsmaterial	12 342	1 057
Summa	172 586	103 333

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	23 792	0
Bostadsrättslägenheter	17 697	0
Dörrar och lås/porttele	5 952	798
Övernattn./gästlägenhet	2 398	0
Värmeanläggning/undercentral	66 863	3 356
Elinstallationer	53 131	43 372
Hissar	10 046	25 694
Tak	0	27 583
Summa	179 879	100 803

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	666 941	707 782
Vatten	371 587	368 180
Sophämtning/renhållning	70 231	93 899
Summa	1 108 758	1 169 860

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	135 154	116 517
Självrisk	0	19 058
Markhyra/vägavgift/avgälder	64 350	60 450
Bredband	187 200	187 200
Samfällighetsavgifter	28 600	39 072
Fastighetsskatt	16 510	16 510
Korr. fastighetsskatt	0	16 350
Summa	431 814	455 157

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 961	2 942
Tele- och datakommunikation	5 984	5 984
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	0
Styrelseomkostnader	0	1 279
Fritids och trivselkostnader	2 405	1 593
Föreningskostnader	30 346	2 764
Förvaltningsarvode enl avtal	68 504	66 578
Överlåtelsekostnad	12 866	0
Pantsättningskostnad	4 728	0
Korttidsinventarier	0	20 488
Administration	1 635	26 555
Konsultkostnader	60 516	106 568
Summa	209 945	234 752

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	90 000	72 152
Revisionsarvode arvoderad	0	6 500
Arbetsgivaravgifter	18 727	17 375
Summa	108 727	96 027

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	736 377	430 308
Kostnadsränta skatter och avgifter	696	82
Summa	737 073	430 390

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	151 050 186	151 050 186
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	151 050 186	151 050 186
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 904 899	-4 831 281
Årets avskrivning	-1 073 616	-1 073 618
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 978 515	-5 904 899
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	144 071 671	145 145 287
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>43 688 386</i>	<i>43 688 386</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 147 000	64 147 000
Taxeringsvärde mark	14 184 000	14 184 000
Summa	78 331 000	78 331 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	44	247
Momsavräkning	0	9 171
Klientmedel	0	603 286
Transaktionskonto	441 782	0
Borgo räntekonto	1 667 485	1 053 877
Summa	2 109 312	1 666 581

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek AB	2024-09-30	0,70 %	8 036 000	8 118 000
Stadshypotek AB	2026-09-30	4,55 %	8 036 000	8 118 000
Handelsbanken	2025-12-01	4,20 %	9 000 000	9 000 000
Handelsbanken	2024-09-30	4,88 %	8 763 750	8 808 750
Stadshypotek AB	2026-09-30	0,88 %	8 665 533	8 754 185
Summa			42 501 283	42 798 935
Varav kortfristig del			16 970 402	26 097 402

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 013 023 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	131 235	89 601
Förutbet hyror/avgifter	326 471	280 481
Summa	457 706	370 082

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	45 000 000	45 000 000

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

Lars Hermansson
Vice Ordförande

Stig Andersson
Styrelseledamot

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

MOORE Ranby KB
Magnus Westlindh
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.05.2024 15:16

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 30.04.2024 14:10

DOCUMENT ID:

Bkq31PA-R

ENVELOPE ID:

Sybt2JDAZC-Bkq31PA-R

DOCUMENT NAME:

Brf Nordviksberg 2, 769627-9137 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA ADGRIM eva.adgrim@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 14:17 30.04.2024 14:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/03/21) IP: 90.230.37.2
2. LARS HERMANSSON lars.t.hermansson@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 14:50 30.04.2024 14:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/08/14) IP: 81.235.7.4
3. DAVID BOURNE da.bo@hotmail.com	Signed Authenticated	01.05.2024 11:14 01.05.2024 11:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/04/24) IP: 90.230.37.147
4. STIG ANDERSSON stig@lisabe.se	Signed Authenticated	01.05.2024 13:22 30.04.2024 18:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/11/30) IP: 81.235.182.105
5. Ewa Maria Berglund passionformat@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2024 13:44 01.05.2024 12:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/03/31) IP: 81.228.62.245
6. Björn Magnus Wilhelm Westlindh magnus.westlindh@mooresweden.se	Signed Authenticated	01.05.2024 15:16 01.05.2024 15:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/03/22) IP: 81.227.135.102

* 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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är 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 KB

Magnus Westlindh
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.05.2024 15:15

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 30.04.2024 14:10

DOCUMENT ID:

B1W9hJwRWC

ENVELOPE ID:

SyzKnkDAWC-B1W9hJwRWC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Björn Magnus Wilhelm Westlindh	 Signed	01.05.2024 15:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/03/22)
magnus.westlindh@mooresweden.se	Authenticated	01.05.2024 15:14	Low	IP: 81.227.135.102

* 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