

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Norrvikens Kust 1

769623-5634

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrvikens Kust 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### *Föreningen har registrerats hos Bolagsverket*

Föreningen registrerades 2011-08-30.

#### *Säte*

Föreningen har sitt säte i Båstad.

#### *Äkta förening*

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### *Fastighet*

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Boarp 2:26, Boarp 2:27 och Boarp 2:28. Föreningen har 65 bostadsrätter om totalt 6 411 m<sup>2</sup>. Dessutom tillkommer ett miljöhus, ett poolhus och 66 carportar med tillhörande kallförråd på 6 m<sup>2</sup> samt tre varmförråd i anslutning till tre av de sex carportlängorna.

#### *Försäkring*

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

#### *Styrelsens sammansättning*

Styrelsen hade följande sammansättning fram till att en ny valdes vid extra föreningsstämma efter fusion:

Anna Back Jansson, ordförande

Nils Perlhagen, kassör (t.o.m. 17 maj)

Inger Rydén, sekreterare

Henrik Brodin, ordinarie ledamot

Thomas Svensson, ordinarie ledamot

Efter fusionen av de tre bostadsrättsföreningarna valdes en ny styrelse vid en extra stämma 2021-10-15 med följande sammansättning:

Lars Winter, ordförande  
Henrik Brodin, kassör  
Anna Back Jansson, sekreterare  
Björn Alvingrip, ordinarie ledamot  
Oskar Nilsson, ordinarie ledamot

### **Valberedning**

Lars Fredriksson, Olle Lindén och Per Åkerman.

### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

### **Revisor**

Anders Karlsson, Revisor, Mazars

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls i alla tre föreningar 2021-05-17. Extra föreningsstämma hölls i alla tre föreningar 2021-09-09 för att besluta om fusion då inte alla medlemmar deltog på ordinarie stämmor. I den fusionerade föreningen hölls extra föreningsstämma 2021-10-15 för att välja ny styrelse.

Styrelsen i Brf Norrvikens kust 1 har innan fusionen den 30 september haft 6 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret. Styrelsen i den fusionerade föreningen har haft 4 protokollförda möten under verksamhetsåret.

Styrelserna i de tre Bostadsrättsföreningarna Brf Norrvikens Kust 1, 2 och 3 har under verksamhetsåret hållit 10 samverkansmöten och där samordnat beslut och aktiviteter inför den fusion som genomfördes i oktober 2021.

### **Avtal med leverantörer**

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

Ekonomisk förvaltning och redovisning	Ludvig & Co (Bredablick förvaltning från januari 2022)
Teknisk förvaltning	Bredablick förvaltning
El & uppvärmning	Bjärekraft
Service av hissar	Kone Care
Besiktning av hissar	Kiwa
Bevakning	Securitas
Sophantering	NSR
	Suez Recycling AB
Städning	Piga.nu (Bredablick förvaltning från januari 2022)
Service av VVS-anläggningar	AB Oscar Hansson

Service av el-anläggningarna	Bravida El
Service av robotgräsklippare	NP Nilsson Båstad
Tjänster för postboxar och portar	Din box
Routrar för postboxar och portar	Nadox

### **Årsavgift**

Styrelsen beslutade i samband med budgetarbetet att låta årsavgiften vara oförändrad för 2022 men att inför den carportavgift på 500 kr som funnits i den ekonomiska planen för respektive föreningen. Anledningen till avgiften är att hantera ökade kostnader på grund av framförallt högre elpriser men även ökade kostnader för poolunderhåll.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Föreningen har under året absorberat bostadsrättsföreningarna Bostadsrättsföreningen Norrvikens kust 2 och Bostadsrättsföreningen Norrvikens kust 3 och dessa tre föreningar har därmed fusionerats till en. Fusionen av de tre föreningarna registrerades hos Bolagsverket 2021-09-30.
- Styrelsen har fortsatt arbetet med att hantera garantiärenden gentemot byggtrepreneur. Styrelsen har tagit hjälp av Bredablick med att hantera dessa ärenden.
- Styrelsen har uppmärksammat att en Gemensamhetsanläggning hade bildats mellan Brf Norrvikens Kust 1-3, som vardera äger en andel (25%) och Norrvikens Trädgårdar AB som äger en andel. Gemensamhetsanläggningen omfattar vägar på området samt en el- och miljöstation. Då Norrvikens Trädgårdar AB inte har bidragit till kostnaderna för fastighetsköp och anläggningskostnader, har de tre bostadsrättsföreningarna gemensamt föreslagit att Norrvikens Trädgårdar AB avsäger sig sin andel. Förslaget har accepterats och ändringen har beslutats av Lantmäteriet 2021-09-09.
- Styrelsen har beslutat att från 2022-01-01 uppdra åt Bredablick att sköta teknisk och ekonomisk förvaltning, städning och trädgårdsskötsel med avsikten att uppnå konsolideringsvinster och en bättre service till medlemmarna.

### **Medlemsinformation**

Vid verksamhetsårets början hade föreningen 104 medlemmar. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 106 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	3 432	1 162	1 149	503
Resultat efter finansiella poster	-2 316	-671	-526	14
Soliditet (%)	85,2	85,0	81,4	64,9

### **Förändring av eget kapital (Tkr)**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	74 795	51 600	153	-664	-671	<b>125 212</b>
Fusion NK2 & NK3	257 819		137	-1 304		<b>256 653</b>
Omklassificering	51 600	-51 600				<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			69	-739	671	<b>0</b>
Årets resultat					-2 316	<b>-2 316</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>384 214</b>	<b>0</b>	<b>359</b>	<b>-2 707</b>	<b>-2 316</b>	<b>379 549</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 707 681
årets förlust	-2 316 309
	<b>-5 023 990</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	205 839
i ny räkning överföres	-5 229 829
	<b>-5 023 990</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		3 431 882	1 161 574
Övriga rörelseintäkter		3 080	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 434 962</b>	<b>1 161 574</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-2 159 959	-642 469
Övriga externa kostnader		-381 639	-134 604
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 643 789	-880 429
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 185 387</b>	<b>-1 657 502</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 750 425</b>	<b>-495 928</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 724
Räntekostnader och liknande resultatposter		-565 884	-177 498
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-565 884</b>	<b>-174 774</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 316 309</b>	<b>-670 702</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 316 309</b>	<b>-670 702</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 316 309</b>	<b>-670 702</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	1	443 632 952	146 413 356
Inventarier, verktyg och installationer	2	233 826	109 297
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>443 866 778</b>	<b>146 522 653</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>443 866 778</b>	<b>146 522 653</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 000	113 376
Övriga fordringar		2 672	29 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 513	13 463
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>54 185</b>	<b>156 807</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 384 285	553 481
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 384 285</b>	<b>553 481</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 438 470</b>	<b>710 288</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>445 305 248</b>	<b>147 232 941</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		384 214 400	126 395 000
Fond för yttre underhåll		358 391	152 552
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>384 572 791</b>	<b>126 547 552</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-2 707 681	-664 446
Årets resultat		-2 316 309	-670 702
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 023 990</b>	<b>-1 335 148</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>379 548 801</b>	<b>125 212 404</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	3, 4		
Övriga skulder till kreditinstitut		64 900 000	21 642 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>64 900 000</b>	<b>21 642 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	3		
Övriga skulder till kreditinstitut		330 000	110 000
Leverantörsskulder		58 988	168 961
Övriga skulder		0	4 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		467 459	94 226
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>856 447</b>	<b>378 037</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>445 305 248</b>	<b>147 232 941</b>



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Not 1 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 295 000	148 330 286
Omklassificeringar		-35 286
Fusion	301 619 400	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>449 914 400</b>	<b>148 295 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 881 644	-1 035 173
Omklassificeringar		3 529
Årets avskrivningar	-2 550 000	-850 000
Fusion	-1 849 804	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 281 448</b>	<b>-1 881 644</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>443 632 952</b>	<b>146 413 356</b>

#### Not 2 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	156 313	112 694
Inköp		8 333
Omklassificeringar		35 286
Fusion	312 629	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>468 942</b>	<b>156 313</b>
Ingående avskrivningar	-47 016	-13 058
Omklassificeringar		-3 529
Årets avskrivningar	-93 789	-30 429
Fusion	-94 311	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-235 116</b>	<b>-47 016</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>233 826</b>	<b>109 297</b>

### Not 3 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 65 230 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	64 900 000	21 642 500
	<b>64 900 000</b>	<b>21 642 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	330 000	110 000
	<b>330 000</b>	<b>110 000</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	63 580 000	21 202 500
	<b>63 580 000</b>	<b>21 202 500</b>

### Not Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Anna Eriksson, Ludvig & Co AB

### Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	66 000 000	22 000 000
	<b>66 000 000</b>	<b>22 000 000</b>

Båstad den 30 mars 2022

Lars Winter  
Ordförande

Anna Back Jansson

Henrik Brodin

Björn Alvengrip

Oskar Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2022

Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2022 07:19

SENT BY OWNER:

Anna Eriksson · 30.03.2022 16:00

DOCUMENT ID:

Byf1sGyfm5

ENVELOPE ID:

Syo9fkz7q-Byf1sGyfm5

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning BRF Norrvikens Kust 1.pdf  
11 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Erik Winter lars.winter@telia.com	Signed Authenticated	30.03.2022 17:03 30.03.2022 17:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 31/03/1956) IP: 78.72.217.32
2. Anna Margareta Back Jansson anna.back-jansson@dux.se	Signed Authenticated	31.03.2022 08:52 31.03.2022 08:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 01/10/1970) IP: 81.224.181.183
3. HENRIK BRODIN henrik@brodins.se	Signed Authenticated	31.03.2022 19:20 31.03.2022 19:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 06/10/1974) IP: 109.104.28.88
4. BJÖRN ALVENGRIP bjorn.alvengrip@gmail.com	Signed Authenticated	01.04.2022 07:21 01.04.2022 07:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 17/06/1959) IP: 217.115.39.10
5. OSKAR NILSSON oskar.nilsson@onconsulting.se	Signed Authenticated	03.04.2022 20:13 03.04.2022 20:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/09/1979) IP: 83.233.245.73
6. ANDERS KARLSSON Anders.Karlsson@mazars.se	Signed Authenticated	04.04.2022 07:19 04.04.2022 07:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 23/04/1963) IP: 217.16.197.190

\* 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