

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Norrvikens Kust 2**  
769633-4544

Räkenskapsåret  
2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norrvikens Kust 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 sitt säte i Båstad .

#### *Medlemsinformation*

Vid årets ingång hade föreningen 36 medlemmar. En överlåtelse har skett under året.

#### *Föreningens fastighet*

I fastigheten finns 22 lägenheter.

Byggnadens bruttoarea är 2 671 m<sup>2</sup> varav boarea för lägenheter 2 137 m<sup>2</sup>

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

#### *Föreningens styrelse*

Styrelsen som valdes till ett år på fjolårets ordinarie stämma 2019-06-29 har haft följande sammansättning:

Örjan Olsson, ordförande  
Mats Hansson, ordinarie ledamot  
Björn Alvengrip, ordinarie ledamot  
Lars Winter, ordinarie ledamot

Styrelsen har haft 5 protokollförda styrelsemöten under året.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, från december månad av ledamöterna Björn Alvengrip och Lars Winter i föreningen.

John Brodin innehade fullmakt av styrelsen att hantera löpande förvaltningsåtgärder för föreningen till och med november månad.

#### *Revisor*

Till föreningsrevisor på ett år valdes vid ordinarie föreningsstämma Richard Lundgren och vid den extra föreningsstämman i december månad även Anders Karlsson från Mazars som även är revisor för Brf Norrvikens Kust 1.

### **Valberedning**

Vid ordinarie föreningsstämma valdes Martin Larsson till att utgöra valberedning.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under räkenskapsåret har den av projektutvecklaren, Westswedenestate AB, utsedda styrelsen delvis ersatts med boenderepresentanter. Boenderepresentanterna i den nya styrelsen har efter föreningsstämman i juni hållit månatliga samrådsmöten med styrelsen för Brf Norrvikens Kust 1 samt boenderepresentanter för Brf Norrvikens Kust 3.

Då föreningsstämman i juni var positiv till en fusion av bostadsrättsföreningarna Norrvikens Kust 1,2 och 3 har styrelsen under andra halvåret hållit samverkansmöten varje månad med boenderepresentanterna för Brf Norrvikens Kust 2 och 3. Vid en extra föreningsstämma 15 december beslutade medlemmarna att Brf Norrvikens Kust 2 ska fortsätta fusionen enligt föreslagen preliminär fusionsplan. Stämman hölls med poströstande och 17 röstberättigade av totalt 22 medlemmar deltog. 16 av de deltagande röstade ja till fusion medan en medlem avstod från att rösta. Samtidigt röstade alla för att även utse en extern revisor som nämnts ovan.

Styrelsen har under året kontaktat Westswedenestate AB för att få samtliga för föreningen gällande garantier, avtal och åtaganden som tagits i Bostadsrättsföreningens namn. Westswedenestate AB har överlämnat ett flertal dokument men fortsatt saknas dokument bland andra de som angivits i registrerad ekonomisk plan som reviderats av Sköldeberg Fastighetsvärdering och Wåhlins. Styrelsen fortsätter arbetet med att säkerställa att alla för Bostadsrättsföreningen giltiga dokument överlämnas och arkiveras inkluderande den latent skatteskuld som angivits i den ekonomiska planen.

Styrelsen har också uppmärksammat att en Gemensamhetsanläggning hade bildats mellan Brf Norrvikens Kust 1-3, som vardera äger en andel och Norrvikens Trädgårdar AB som också äger en andel. Gemensamhetsanläggningen omfattar vägar på området samt miljö- och elstation. Norrvikens Trädgårdar AB har kontaktats och föreslagits att de avsäger sig sin andel eftersom de varken bidragit till kostnaderna för fastighetsköp eller anläggningskostnader. Norrvikens Trädgårdar AB har accepterat förslaget och styrelsen kommer anmäla ändringen till Lantmäteriet för beslut under 2021.

Bostadsrättsföreningen har i samarbete med Brf Norrvikens Kust 1 och 3 tecknat ett flertal nya serviceavtal med leverantörer under senare delen av året. Låneavtal till bundna räntor har tecknats med SEB med 3 års bindningstid till 0,57% ränta respektive 10 års bindningstid till 1,07% ränta. Ett avtal har också tecknats med Ludvig & Co för ekonomisk förvaltning och redovisning som från september övertogs från BDO. Ludvig & Co har överfört BDO's redovisning till den kontoplan som är standard för Bostadsrättsföreningar vilket gjort resultatrapporterna för Bostadsrättsföreningarna Norrvikens Kust 1-3 möjliga att jämföra. Vissa kostnader och avgifter som inte åtgärdats av BDO har klarats ut.

### **Årsavgift**

Styrelsen beslutade i samband med budgetarbetet oförändrad årsavgiften för 2021.

### **Förlagsinsatser**

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

Ekonomisk förvaltning	Ludvig & Co
Ekonomisk redovisning	Ludvig & Co
El & uppvärmning	Bjäre Kraft
Service av hissar	Kone Care
Besiktning av hissar	Kiwa
Bevakning	Securitas

Sophantering, miljöservice	Suez Recycling AB
Sophantering, Miljöservice	NSR
Städning	Piga.nu
VVS-anläggningarna	AB Oscar Hansson
EL-anläggningarna	Bravida El
Robotgräsklippare	NP Nilsson Båstad
Postboxar	Din box
Dörrautomatik	Byggbeslag
Router för Din box	Nadox
Lån	SEB

### **Avsättning underhållsfond**

I enlighet med ekonomisk plan redovisas underhållsfond som en del av bundet kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet kapital efter beslut från styrelsen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 135	764
Resultat efter finansiella poster	-666	-114
Soliditet (%)	85,1	79,7

### **Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	126 814 400		-113 634	<b>126 700 766</b>
Disposition av föregående års resultat:		-113 634	113 634	<b>0</b>
Årets resultat			-666 048	<b>-666 048</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>126 814 400</b>	<b>-113 634</b>	<b>-666 048</b>	<b>126 034 718</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-113 634
årets förlust	-666 048
	<b>-779 682</b>
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	68 613
	-848 295
	<b>-779 682</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 134 598	763 738
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 134 598</b>	<b>763 738</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-613 196	0
Övriga externa kostnader		-127 204	-376 908
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-880 568	-445 080
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 620 968</b>	<b>-821 988</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-486 370</b>	<b>-58 250</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 570	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 248	-55 384
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-666 048</b>	<b>-113 634</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-666 048</b>	<b>-113 634</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-666 048</b>	<b>-113 634</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	1	147 435 907	148 317 664
Inventarier, verktyg och installationer	2	109 158	99 636
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>147 545 065</b>	<b>148 417 300</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	3	0	182 056
Andra långfristiga fordringar	4	0	122 383
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>304 439</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>147 545 065</b>	<b>148 721 739</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28 862	37 169
Övriga fordringar		1 089	7 390 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 433	6 566
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>39 384</b>	<b>7 433 735</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		576 821	2 872 854
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>576 821</b>	<b>2 872 854</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>616 205</b>	<b>10 306 589</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>148 161 270</b>	<b>159 028 328</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		126 814 400	126 814 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>126 814 400</b>	<b>126 814 400</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-113 634	0
Årets resultat		-666 048	-113 634
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-779 682</b>	<b>-113 634</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>126 034 718</b>	<b>126 700 766</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	5, 6		
Övriga skulder till kreditinstitut		21 807 500	22 000 000
Skulder till koncernföretag		0	182 056
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 807 500</b>	<b>22 182 056</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		110 000	0
Förskott från kunder		8 378	10 000 000
Leverantörsskulder		88 666	11 530
Övriga skulder		17 782	10 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		94 226	123 305
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>319 052</b>	<b>10 145 506</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>148 161 270</b>	<b>159 028 328</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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 749 686	3 206 075
Inköp		145 543 611
Omklassificeringar	-35 286	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>148 714 400</b>	<b>148 749 686</b>
Ingående avskrivningar	-432 022	
Omklassificeringar	3 529	
Årets avskrivningar	-850 000	-432 022
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 278 493</b>	<b>-432 022</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>147 435 907</b>	<b>148 317 664</b>

#### Not 2 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 694	
Inköp	8 333	112 694
Omklassificeringar	35 286	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>156 313</b>	<b>112 694</b>
Ingående avskrivningar	-13 058	
Omklassificeringar	-3 529	
Årets avskrivningar	-30 568	-13 058
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-47 155</b>	<b>-13 058</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>109 158</b>	<b>99 636</b>



### Not 3 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	182 056	47 087 212
Försäljningar	-182 056	-46 905 156
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>182 056</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>182 056</b>

### Not 4 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 383	
Tillkommande fordringar		122 383
Avgående fordringar	-122 383	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>122 383</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>122 383</b>

### Not 5 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen	21 367 500	22 000 000
	<b>21 367 500</b>	<b>22 000 000</b>

### Not 6 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 21 917 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	21 807 500	
	<b>21 807 500</b>	
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	110 000	
	<b>110 000</b>	

### **Not Rapport om årsredovisningen**

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

Anna Eriksson, Ludvig & CO

### **Not Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckning	22 000 000	22 000 000
	<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>

Båstad den 12 mars 2021

Örjan Olsson  
Ordförande

Lars Winter

Mats Hansson

Björn Alvingrip

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 mars 2021

Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

Richard Lundgren  
Intern revisor

## Verification

Transaction ID	H1Y_UkFmd-rJdLJK7d
Document	Årsredovisning NK2.pdf
Pages	10
Sent by	Anna Eriksson

## Signing parties

Lars Winter	<a href="mailto:lars.winter@telia.com">lars.winter@telia.com</a>	Action: Sign	Method: BankID SE
Björn Alvensgrip	<a href="mailto:bjorn.alvensgrip@gmail.com">bjorn.alvensgrip@gmail.com</a>	Action: Sign	Method: BankID SE
Örjan Olsson	<a href="mailto:orjan@westestate.se">orjan@westestate.se</a>	Action: Sign	Method: BankID SE
Mats Hansson	<a href="mailto:hanssons.mats@gmail.com">hanssons.mats@gmail.com</a>	Action: Sign	Method: BankID SE
Anders Karlsson	<a href="mailto:Anders.Karlsson@mazars.se">Anders.Karlsson@mazars.se</a>	Action: Sign	Method: BankID SE
Richard Lundgren	<a href="mailto:rilu@bredband.net">rilu@bredband.net</a>	Action: Sign	Method: BankID SE

## Activity log

### E-mail invitation sent to [orjan@westestate.se](mailto:orjan@westestate.se)

2021-03-12 14:07:10 CET,

### E-mail invitation sent to [bjorn.alvensgrip@gmail.com](mailto:bjorn.alvensgrip@gmail.com)

2021-03-12 14:07:10 CET,

### E-mail invitation sent to [Anders.Karlsson@mazars.se](mailto:Anders.Karlsson@mazars.se)

2021-03-12 14:07:10 CET,

### E-mail invitation sent to [rilu@bredband.net](mailto:rilu@bredband.net)

2021-03-12 14:07:10 CET,

### E-mail invitation sent to [hanssons.mats@gmail.com](mailto:hanssons.mats@gmail.com)

2021-03-12 14:07:10 CET,

### E-mail invitation sent to [lars.winter@telia.com](mailto:lars.winter@telia.com)

2021-03-12 14:07:10 CET,

### Clicked invitation link Anders Karlsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/88.0.4324.190 Safari/537.36,2021-03-12 14:07:47 CET,IP address: 217.16.197.190

### Document viewed by Anders Karlsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/88.0.4324.190 Safari/537.36,2021-03-12 14:07:47 CET,IP address: 217.16.197.190

### Clicked invitation link Björn Alvensgrip

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-12 14:21:49 CET,IP address: 94.234.34.151

---

**Document viewed by Björn Alvensgrip**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-12 14:21:50 CET,IP address: 94.234.34.151

---

**Document signed by BJÖRN ALVENGRIP**

Birth date: 1959/06/17,2021-03-12 14:22:38 CET,

---

**Clicked invitation link Lars Winter**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.82 Safari/537.36 Edg/89.0.774.50,2021-03-12 14:40:08 CET,IP address: 78.72.217.32

---

**Document viewed by Lars Winter**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.82 Safari/537.36 Edg/89.0.774.50,2021-03-12 14:40:09 CET,IP address: 78.72.217.32

---

**Document signed by Lars Erik Winter**

Birth date: 1956/03/31,2021-03-12 14:40:35 CET,

---

**Clicked invitation link Mats Hansson**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-13 08:54:25 CET,IP address: 31.208.187.1

---

**Document viewed by Mats Hansson**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-13 08:54:26 CET,IP address: 31.208.187.1

---

**Document signed by MATS HANSSON**

Birth date: 1966/06/11,2021-03-13 08:59:19 CET,

---

**Clicked invitation link Richard Lundgren**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.82 Safari/537.36 Edg/89.0.774.50,2021-03-14 12:15:45 CET,IP address: 92.34.216.117

---

**Document viewed by Richard Lundgren**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.82 Safari/537.36 Edg/89.0.774.50,2021-03-14 12:15:46 CET,IP address: 92.34.216.117

---

**Document signed by RICHARD LUNDGREN**

Birth date: 1957/06/24,2021-03-14 12:22:56 CET,

---

**E-mail invitation sent to orjan@westestate.se**

2021-03-15 10:12:19 CET,

---

**Clicked invitation link Örjan Olsson**

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_15\_7) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.1 Safari/605.1.15,2021-03-15 22:12:53 CET,IP address: 78.69.219.63

---

**Document viewed by Örjan Olsson**

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_15\_7) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.1 Safari/605.1.15,2021-03-15 22:12:53 CET,IP address: 78.69.219.63

---

**Document signed by Örjan Olsson**

Birth date: 1967/05/11,2021-03-15 22:13:30 CET,

---

**Document signed by ANDERS KARLSSON**

Birth date: 1963/04/23,2021-03-16 15:05:10 CET,

---

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

