

Brf Nobelgården

Årsredovisning 2023

BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Nobelgården
746000-2715
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nobelgården, 746000-2715, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostads lägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1934-03-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1934-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-11 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Jens Ilström	Ordförande	2025
Matilda Månsson	Ledamot	2025
Therese Lordén	Ledamot	2024
Lovisa Sjöstedt	Ledamot	2024
Fredrik Grahn	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

Christoffer Jönsson	Suppleant	2024
Marina Radic	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Frida Ågren

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Poppel 4 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 55 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1934. Fastighetens adresser är Nobelvägen 58 A-D samt Eslövsgatan 5 i Malmö.

Föreningen upplåter 55 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt. Föreningen arrenderar även ut en del av marken till ett gatukök.

Lägenhetsfördelning

1 rok	3 rok
47	8

Total tomtarea:	2 579 kvm
Total bostadsarea:	2 922 kvm
Total lokalarea:	86 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-10.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Green Landscaping	Trädgårdsskötsel
Tele2	Internet
Tele2	TV
Fortum	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)
Anticimex	Försäkring skadedjur
NOMOR	Fågelskydd
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering
Bengtssons Tvättmaskinsservice	Serviceavtal tvättutrustning
Fastab AB	Vinterrenhållning
Kiona Sweden	Energioptimering
VA-SYD	Avfallshantering (grov- och matavfall)
Ragn-Sells	Avfallshantering (sorterat)



Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 244 492 kr samt planerat underhåll för 733 450 kr. Reparationskostnader och underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-01-05 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 540 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 180 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Vindfångsdörr och golv	2023
Underhållsspolning	2023
Byte till säkerhetsdörrar	2022-2023
Utbyte av tre tvättmaskiner	2021
Häckarbete, stenläggning och portalbygge	2021
Målning av fönster	2020
Byte av tvättmaskin	2018
Målning av räcke och gavlar	2018
Besiktning av balkonger	2017
Spolning & filmning av avlopp	2016
Skorstensförbättringar	2015
Renovering av trapphus	2013
Nya entrédörrar i trapphuset	2012
Renovering av imkanaler	2010
Omläggning av tak	2010
Renovering av balkonger	2007
Fönsterrenovering	2006-2008
Omputsning av fasad	2006-2008

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 7 överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 8 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 4 st)

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 82 medlemmar.
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 82 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 förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 13 %.

I årsavgiften ingår vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för värme och kabel-tv.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	2 548	2 253	2 169	2 172
Resultat efter finansiella poster	-919	-2 117	-78	-156
Förändring av underhållsfond	-193	-1 561	205	-27
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-404	-255	17	188
Sparande kr / kvm	45	91	178	231
Soliditet (%)	-33	-14	18	20
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	829	707	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	98	94	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	583	515	495	510
Driftskostnad, kr / kvm	545	487	411	354
Energikostnad, kr / kvm	323	250	203	174
Ränta, kr / kvm	93	22	10	14
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	180	176	173	169
Lån, kr / kvm	2 187	1 580	1 614	1 647
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	2 187	1 580	1 614	1 647
Räntekänslighet (%)	3	2	-	-
Snittränta (%)	4,24	1,38	0,60	0,82

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har 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. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	74 534	774 987	370 675	-2 116 615
Disposition enligt föreningsstämma			-2 116 614	2 116 615
Avsättning till underhållsfond		540 000	-540 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-733 450	733 450	
Årets resultat				-919 197
Vid årets slut	74 534	581 537	-1 552 489	-919 197

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 745 940
Årets resultat före fondförändring	-919 196
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-540 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	733 450
Summa över/underskott	-2 471 686

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-2 471 686
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 842 227	1 625 262
Övriga rörelseintäkter	3	705 774	627 826
Summa rörelseintäkter		2 548 001	2 253 088
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 625 549	-3 751 962
Övriga externa kostnader	7	-157 381	-177 998
Personalkostnader	8	-88 839	-75 040
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-322 077	-300 076
Summa rörelsekostnader		-3 193 846	-4 305 076
Rörelseresultat		-645 845	-2 051 988
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 353	864
Räntekostnader och liknande resultatposter		-278 705	-65 491
Summa finansiella poster		-273 352	-64 627
Resultat efter finansiella poster		-919 197	-2 116 615
Årets resultat		-919 197	-2 116 615

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	4 637 671	4 937 748
Inventarier, maskiner och installationer	11	198 000	220 000
Summa materiella anläggningstillgångar		4 835 671	5 157 748
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella instrument		3 665	3 665
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 665	3 665
Summa anläggningstillgångar		4 839 336	5 161 413
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	2 637
Övriga fordringar		103 912	74 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	138 369	185 857
Summa kortfristiga fordringar		242 281	263 242
<i>Kortfristiga placeringar</i>		500	500
<i>Kassa och bank</i>	13	443 367	1 127 363
Summa omsättningstillgångar		686 148	1 391 105
SUMMA TILLGÅNGAR		5 525 484	6 552 518

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 534	72 534
Uppskrivningsfond		2 000	2 000
Underhållsfond		581 537	774 987
Summa bundet eget kapital		656 071	849 521
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 552 489	370 675
Årets resultat		-919 197	-2 116 615
Summa ansamlad förlust		-2 471 686	-1 745 940
Summa eget kapital		-1 815 615	-896 419
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	6 578 520	4 753 520
Leverantörsskulder		273 964	2 274 643
Skatteskulder		6 509	7 503
Övriga skulder		1 707	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	480 399	413 271
Summa kortfristiga skulder		7 341 099	7 448 937
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 525 484	6 552 518

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-645 845	-2 051 988
Avskrivningar	322 077	300 076
	-323 768	-1 751 912
Erhållen ränta	5 353	864
Erlagd ränta	-278 705	-65 491
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-597 120	-1 816 539
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	27 470	-123 035
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-1 939 346	2 034 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 508 996	94 885
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-220 000
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-220 000
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	6 728 520	4 828 520
Amortering av låneskulder	-4 903 520	-4 928 520
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 825 000	-100 000
Årets kassaflöde	-683 996	-225 115
Likvida medel vid årets början	1 127 363	1 352 478
Likvida medel vid årets slut	443 367	1 127 363

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

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader (inkl. standardförbättringar)	25-40 år
Installationer	10 år
Inventarier	Helt avskrivna

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 702 355	1 504 986
Årsavgifter lokaler	102 120	90 276
Arrendeavgifter	37 752	-
Övriga objekt	-	30 000
Summa	1 842 227	1 625 262

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	36 961	36 960
El	142 818	75 088
Uppvärmning	493 332	493 925
Överlåtelseavgifter	5 147	12 026
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 272	-
Övriga intäkter	23 244	9 827
Summa	705 774	627 826

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 20 395 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	9 328	3 669
Armaturer, gemensamma utrymmen	14 448	5 488
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	9 934	2 651
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 536	-
VA & sanitet, installationer	22 192	17 479
Värme, installationer	2 816	2 888
El, installationer	3 013	-
Huskropp	5 976	23 356
Markytor	-	6 125
Vattenskador	16 179	-
Brandskador	157 070	134 564
Summa	244 492	196 220

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	685 637	2 091 409
VA & sanitet, installationer	47 813	-
Summa	733 450	2 091 409

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	96 115	92 265
Teknisk förvaltning	208 490	198 405
Besiktningkostnader	10 313	16 532
Snöröjning	44 319	36 567
Serviceavtal	23 824	46 109
Förbrukningsmaterial	4 187	5 686
Övriga utgifter för köpta tjänster	12 611	14 069
El	312 992	199 391
Uppvärmning	470 094	407 961
Vatten och avlopp	188 270	143 987
Avfallshantering	69 036	63 836
Försäkringar	43 999	34 072
Systematiskt brandskyddsarbete	54 369	105 267
Kabel-TV	36 957	33 443
Bredband	72 031	66 743
Summa	1 647 607	1 464 333

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	1 255
Resekostnader	-	25
Kontorsmateriel och trycksaker	-	1 712
Tele och post	3 915	3 770
Förvaltningskostnader	135 423	114 176
Revision	14 150	14 125
Självrisker vid skada	-	24 100
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	1	1
Jurist- och advokatkostnader	-	12 675
Bankkostnader	1 002	1 501
IT-tjänster	2 090	1 990
Övriga externa kostnader	800	2 668
Summa	157 381	177 998

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	67 600	57 100
Summa	67 600	57 100
Sociala avgifter	21 239	17 940
Summa	88 839	75 040

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	300 077	300 076
Inventarier, maskiner och installationer	22 000	-
Summa	322 077	300 076

Not 10 Byggnader och mark

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	11 993 588	11 993 588
-Mark	53 743	53 743
-Markanläggningar	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	12 047 331	12 047 331
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-7 109 583	-6 827 870
	-7 109 583	-6 827 870
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-300 077	-281 713
	-300 077	-281 713
<i>Utgående avskrivningar</i>	-7 409 660	-7 109 583
 Redovisat värde	4 637 671	4 937 748
 <i>Varav</i>		
Byggnader	4 583 928	4 884 005
Mark	53 743	53 743
 Taxeringsvärden		
Bostäder	46 600 000	46 600 000
Lokaler	840 000	840 000
Totalt taxeringsvärde	47 440 000	47 440 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>27 511 000</i>	<i>27 511 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	322 282	102 282
	322 282	102 282
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	220 000
	-	220 000
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	322 282	322 282
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-102 282	-102 282
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-102 282	-102 282
 Redovisat värde	198 000	220 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	-	74 968
Förutbetalda kostnader	138 369	110 889
Summa	138 369	185 857

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	443 367	1 127 363
Summa	443 367	1 127 363

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 578 520	4 753 520
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	6 578 520	4 753 520

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	6 578 520	4 753 520
Summa	6 578 520	4 753 520

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek*	4,651 %	2024-01-15	-	2 000 000	75 000	1 925 000
Stadshypotek*	4,856 %	2024-01-31	-	4 728 520	75 000	4 653 520
Stadshypotek*	2,62 %	Löst	4 753 520		4 753 520	-
Summa			4 753 520	6 728 520	4 903 520	6 578 520

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

* Lånet har vid villkorsändringsdag lagts om med fortsatt rörlig räntesats enligt STIBOR 3M och kapitalbindning till 2024-01-31

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	78 852	78 852
Upplupna räntekostnader	57 191	21 079
Förutbetalda intäkter	187 713	177 538
Upplupna revisionsarvoden	14 400	14 000
Upplupna driftskostnader	142 243	121 802
Summa	480 399	413 271

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	8 783 000	8 783 000
Summa ställda säkerheter	8 783 000	8 783 000

Underskrifter

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

Jens Ilström
Styrelseordförande

Matilda Månsson

Lovisa Sjöstedt

Therese Lordén

Fredrik Grahn

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift
BoRevision i Sverige AB

Afrodita Cristea
Extern revisor



Årsredovisning 2023 - Brf Nobelgården

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Maj 14 2024 02:01PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

660BC258ED68B

MAJ 14 2024 02:01PM

Deltagare



Apr 02 2024 10:43AM	Jonna Odén skickade dokumentet till deltagarna
Apr 12 2024 12:02PM	Jens Ilström granskade dokumentet:
Apr 12 2024 12:03PM	 JENS ILSTRÖM signerade dokumentet
Apr 03 2024 10:45AM	Matilda Månsson granskade dokumentet:
Apr 04 2024 03:13PM	 MATILDA MÅNSSON signerade dokumentet
Apr 09 2024 09:33AM	Lovisa Sjöstedt granskade dokumentet:
Apr 10 2024 10:27AM	 LOVISA SJÖSTEDT signerade dokumentet
Apr 02 2024 07:29PM	Therese Lordén granskade dokumentet:
Apr 02 2024 07:34PM	 THERESE LORDÉN signerade dokumentet
Maj 11 2024 12:16PM	Fredrik Grahn granskade dokumentet:
Maj 11 2024 12:17PM	 Anders Arne Fredrik Grahn signerade dokumentet
Maj 11 2024 03:12PM	Afrodita Cristea granskade dokumentet:
Maj 14 2024 02:01PM	 AFRODITA DORINA CRISTEA signerade dokumentet
Maj 14 2024 02:01PM	Dokumentet har signerats



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nobelgården, org.nr. 746000-2715

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nobelgården för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

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 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 revisionsred 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 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, förfälskning, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nobelgården för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande drift samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

RB Brf Nobelgården

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 14 2024 02:00PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)




VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
6641AF2561452
MAJ 14 2024 02:00PM

Deltagare

Empty box for listing participants.

Registrerade händelser

Maj 13 2024 08:12AM	Jonna Odén skickade dokumentet till deltagarna
Maj 14 2024 02:00PM	Afrodita Cristea granskade dokumentet:
Maj 14 2024 02:00PM	 AFRODITA DORINA CRISTEA signerade dokumentet
Maj 14 2024 02:00PM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

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

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

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



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

