

Årsredovisning 2022

BRF NÖBBELÖVET 4

769630-6849



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NÖBBELÖVET 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	10

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



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 kommer 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.

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2015-09-16 och har sitt säte i Lund.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Villebrådet 3 (inklusive mark) på adressen Nöbbelövs Torg 3 i Lund. Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 745 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos If.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Peter Jochumzen	Ordförande
Jörg Schwenke	Ledamot
Manne Atian	Sekreterare
Alexander Nguyen	Ledamot
Birgit Lindström	Suppleant
Johan Tellås	Suppleant

VALBEREDNING

Trond Arild Tjøstheim (sammanställande) och Louise Söderberg.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

REVISORER

Marika Söderberg Auktoriserad/Godkänd revisor Resursgruppen Revision & Rådgivning AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 307	1 199	1 195	1 236
Resultat efter fin. poster	-201	-406	-65	-16
Soliditet, %	78	78	78	78
Yttre fond	152	121	91	61
Taxeringsvärde	47 000	34 600	34 600	34 600
Bostadsyta, kvm	1 746	1 746	1 745	1 745
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	606	606	614	638
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 198	7 258	7 266	7 271
Genomsnittlig skuldränta, %	1,99	1,22	1,20	1,25
Belåningsgrad, %	22,01	22,01	21,85	21,69

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	32 020	-	-	32 020
Upplåtelseavgifter	13 930	-	-	13 930
Fond, yttre underhåll	121	-	30	152
Balanserat resultat	8	-406	-30	-429
Årets resultat	-406	406	-201	-201
Eget kapital	45 673	0	-201	45 471

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-429
Årets resultat	-201
Totalt	-630

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	47
Balanseras i ny räkning	-677
	-630

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 307	1 199
Rörelseintäkter		0	2
Summa rörelseintäkter		1 307	1 201
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-603	-823
Övriga externa kostnader	7	-119	-106
Personalkostnader	8	-75	-64
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-461	-461
Summa rörelsekostnader		-1 258	-1 453
RÖRELSERESULTAT		49	-252
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-252	-154
Summa finansiella poster		-250	-154
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-201	-406
ÅRETS RESULTAT		-201	-406

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	57 110	57 571
Summa materiella anläggningstillgångar		57 110	57 571
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 110	57 571
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24	13
Övriga fordringar	11	40	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	57	96
Summa kortfristiga fordringar		121	109
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 111	911
Summa kassa och bank		1 111	911
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 231	1 019
SUMMA TILLGÅNGAR		58 341	58 590

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 950	45 950
Fond för yttre underhåll		152	121
Summa bundet eget kapital		46 102	46 071
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-429	8
Årets resultat		-201	-406
Summa fritt eget kapital		-630	-399
SUMMA EGET KAPITAL		45 471	45 673
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	3 700	3 992
Summa långfristiga skulder		3 700	3 992
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 868	8 680
Leverantörsskulder		37	76
Övriga kortfristiga skulder		44	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	221	167
Summa kortfristiga skulder		9 170	8 925
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 341	58 590

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nöbbelövet 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	78	76
Årsavgifter, bostäder	1 058	1 058
Övriga intäkter	170	66
Summa	1 307	1 201

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	15	22
Fastighetsskötsel	0	39
Städning	43	0
Trädgårdsarbete	0	2
Övrigt	0	16
Summa	58	79

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Hissar	8	6
Reparationer	19	204
Summa	26	210

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	233	204
Sophämtning	24	21
Uppvärmning	96	69
Vatten	49	50
Summa	401	344

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	23	22
Kabel-TV	63	75
Övrigt	32	92
Summa	118	189

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	2	0
Juridiska kostnader	3	3
Kameral förvaltning	39	39
Revisionsarvoden	19	15
Övriga förvaltningskostnader	56	49
Summa	119	106

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	11	1
Sociala avgifter	17	14
Styrelsearvoden	46	47
Övriga personalkostnader	2	2
Summa	75	64

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	252	154
Summa	252	154

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	59 875	59 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59 875	59 875
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 304	-1 844
Årets avskrivning	-461	-461
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 765	-2 304
Utgående restvärde enligt plan	57 110	57 571
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 504</i>	<i>13 504</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 000	26 000
Taxeringsvärde mark	10 000	8 600
Summa	47 000	34 600

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	40	0
Summa	40	0

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Föret fjärrvärme	4	0
Försäkringspremier	18	17
Förvaltning	16	15
Kabel-TV	0	19
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	44
Summa	57	96

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022- 12-31	Skuld 2021- 12-31
Sparbanken Skåne	2026-01-30	4,02 %	3 700	3 700
Swedbank	2022-10-25	1,32 %		4 980
Sparbanken Skåne	2023-01-30	3,15 %	3 988	3 992
Sparbanken Skåne	2023-01-30	3,09 %	4 880	
Summa			12 568	12 672

Varav kortfristig del

8 868

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	33	22
Förutbetalda avgifter/hyror	94	94
Städning	5	0
Uppvärmning	15	12
Utgiftsräntor	71	37
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	2
Summa	221	167

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	14 025	14 025
Summa	14 025	14 025

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Peter Jochumzen
Ordförande

Jörg Schwenke
Ledamot

Alexander Nguyen
Ledamot

Manne Ataian
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Marika Söderberg
Auktoriserad revisor