

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Nöbbelövet 4

769630-6849



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nöbbelövet 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-30 hos Bolagsverket.

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lund, Villebrådet 3	2016	Lunds kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 746 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 746 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jörg Schwenke	Ordförande
Kevin Valestrand Tan	Suppleant
Louise Söderberg	Suppleant
Johan Hilding Tellås	Styrelseledamot
Per Jahnke	Styrelseledamot
Peter Jochumzen	Styrelseledamot

Valberedning

Nashwan Ghazy
Samar Shaheen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Nawras Shaker Hussein Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda styrelsemöten inklusivt årsmöte.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 ● OVK

Planerade underhåll

2026 ● OVK

Rengöring ventkanaler LGH

Energideklaration

Avtal med leverantörer

Bredband	Tele2 Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
El och fjärrvärme	Kraftringen Nät AB
Garageplatser	Stena Fastigheter Syd AB
Hiss besiktning	Dekra Industrial AB
Renhållning, tömning	Lunds Renhållningsverk

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Runt årsskiftet 2025/2026 löpte alla tre lånen ut och omförhandlades 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Övriga uppgifter

På grund av förseningen med OVK kommer det att finnas ett OVK både 2025 och 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 521 118	1 363 424	1 303 520	1 306 662
Resultat efter fin. poster	-215 570	-529 460	-511 464	-201 279
Soliditet (%)	78	78	78	78
Yttre fond	292 600	245 600	198 600	151 600
Taxeringsvärde	48 600 000	47 000 000	47 000 000	47 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	818	734	697	703
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,9	94,0	89,0	94,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 020	7 080	7 139	7 198
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 020	7 080	7 139	7 198
Sparande / kvm totalyta, kr	141	-39	-29	149
Elkostnad / kvm totalyta, kr	107	89	92	133
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	60	64	58	55
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	36	30	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	217	189	181	216
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,39	4,45	4,37	1,99
Räntekänslighet (%)	8,58	9,65	10,24	10,23

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 el och vatten (totalt 147 802 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Uppllysning vid förlust

Resultaträkningen för 2025 visar en förlust på -216, jämfört med -529 år 2024. Huvudorsaken är avskrivningar för byggnaden (-461) och övriga externa kostnader (-163), inklusive OVK.

Under 2026 kommer vi att behöva hantera ytterligare externa kostnader, bland annat OVK och VVS. Å andra sidan förväntas räntekostnaderna minska i år eftersom lånen omförhandlas till en lägre ränta. Vi räknar med en mindre förlust 2026 och inga förändringar av föreningsavgiften.

Även kortfristiga delen av långfristiga skulden har klassificerats som långfristiga i kassaflödesanalysen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	32 020 000	-	-	32 020 000
Upplåtelseavgifter	13 930 000	-	-	13 930 000
Fond, yttre underhåll	245 600	-	47 000	292 600
Balanserat resultat	-1 235 686	-529 460	-47 000	-1 812 146
Årets resultat	-529 460	529 460	-215 570	-215 570
Eget kapital	44 430 454	0	-215 570	44 214 884

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 812 146
Årets resultat	-215 570
Totalt	-2 027 716

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	47 000
Balanseras i ny räkning	-2 074 716
	-2 027 716

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 521 118	1 363 424
Övriga rörelseintäkter	3	0	-3
Summa rörelseintäkter		1 521 118	1 363 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-583 667	-596 624
Övriga externa kostnader	8	-162 556	-142 820
Personalkostnader	9	-113 856	-149 101
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-460 896	-460 896
Summa rörelsekostnader		-1 320 974	-1 349 440
RÖRELSERESULTAT		200 144	13 980
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 135	9 288
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-416 848	-552 729
Summa finansiella poster		-415 714	-543 441
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-215 570	-529 460
ÅRETS RESULTAT		-215 570	-529 460

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	55 727 104	56 188 000
Pågående projekt	12	439 788	439 788
Summa materiella anläggningstillgångar		56 166 892	56 627 788
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 166 892	56 627 788
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 598	13 553
Övriga fordringar	13	488 484	356 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	83 574	74 906
Summa kortfristiga fordringar		581 656	444 972
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 540	2 540
Summa kassa och bank		2 540	2 540
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		584 196	447 512
SUMMA TILLGÅNGAR		56 751 088	57 075 300

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 950 000	45 950 000
Fond för yttre underhåll		292 600	245 600
Summa bundet eget kapital		46 242 600	46 195 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 812 146	-1 235 686
Årets resultat		-215 570	-529 460
Summa fritt eget kapital		-2 027 716	-1 765 146
SUMMA EGET KAPITAL		44 214 884	44 430 454
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	3 700 000
Summa långfristiga skulder		0	3 700 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 257 510	8 661 110
Leverantörsskulder		43 853	36 432
Övriga kortfristiga skulder		1 916	2 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	232 925	245 054
Summa kortfristiga skulder		12 536 204	8 944 846
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 751 088	57 075 300

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	200 144	13 980
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	460 896	460 896
	661 040	474 876
Erhållen ränta	1 135	9 288
Erlagd ränta	-416 848	-574 205
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	245 327	-90 040
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 846	-914
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 042	-1 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten	232 439	-92 764
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-435 329
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-435 329
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-103 600	-103 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-103 600	-103 600
ÅRETS KASSAFLÖDE	128 839	-631 693
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	289 649	921 342
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	418 487	289 649

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nöbbelövet 4 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %

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.

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 280 400	1 164 024
Hysesintäkter, p-platser	78 275	75 445
Hysesintäkter, lokaler	100	0
Övriga intäkter	14 541	6 639
Vatten	42 210	35 806
El	105 592	81 510
Summa	1 521 118	1 363 424

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-3
Summa	0	-3

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	974	88
Besiktning och service	47 369	21 282
Trädgårdsarbete	1 328	3 499
Summa	49 670	24 869

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 349	0
Soprum/miljöanläggning	0	2 525
Dörrar och lås/porttele	1 681	34 091
Värme	0	12 836
Hissar	8 983	12 829
Summa	12 013	62 281

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	186 210	155 327
Återbetalning elstöd	0	45 768
Uppvärmning	105 086	111 885
Vatten	87 591	63 048
Sophämtning	46 247	40 385
Summa	425 134	416 413

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	27 020	25 723
Bredband	0	1 068
Bredband/Kabeltv	69 830	66 270
Summa	96 850	93 061

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	91 241	75 859
Förbrukningsmaterial	299	0
Juridiska kostnader	3 125	3 125
Revisionsarvoden	25 025	22 425
Ekonomisk förvaltning	42 866	41 411
Summa	162 556	142 820

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	31 872	57 903
Löner, arbetare	53 345	54 716
Sociala avgifter	26 764	34 607
Övriga personalkostnader	1 875	1 875
Summa	113 856	149 101

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	416 848	552 572
Övriga räntekostnader	0	157
Summa	416 848	552 729

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	59 875 166	59 875 166
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59 875 166	59 875 166
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 687 166	-3 226 270
Årets avskrivning	-460 896	-460 896
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 148 062	-3 687 166
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	55 727 104	56 188 000
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 503 900</i>	<i>13 503 900</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	8 600 000	10 000 000
Summa	48 600 000	47 000 000

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	439 788	4 459
Årets investeringar	0	435 329
Summa pågående arbeten	439 788	439 788

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	70 199	69 404
Övriga fordringar	2 338	0
Nabo Klientmedelskonto	285 607	279 198
Borgo	130 340	7 910
Summa	488 484	356 513

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 787	37 950
Försäkringspremier	20 997	20 021
Förvaltning	18 790	16 935
Summa	83 574	74 906

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Sparbanken Skåne	2025-11-10	4,09 %	3 700 000	3 700 000
Sparbanken Skåne	2026-02-10	3,01 %	3 976 000	3 980 000
Sparbanken Skåne	2026-01-30	3,04 %	4 581 510	4 681 110
Summa			12 257 510	12 361 110
Varav kortfristig del			12 257 510	8 661 110

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 757 510 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 716	3 072
El	17 054	17 489
Uppvärmning	15 946	14 067
Utgiftsräntor	59 361	79 589
Vatten	22 058	18 089
Förutbetalda avgifter/hyror	114 790	112 748
Summa	232 925	245 054

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 025 000	14 025 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lund

Jörg Schwenke
Ordförande

Johan Hilding Tellås
Styrelseledamot

Per Jahnke
Styrelseledamot

Peter Jochumzen
Styrelseledamot

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

Nawras Shaker Hussein
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 17:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.05.2026 14:03

DOCUMENT ID:

S1gbNjZ80-e

ENVELOPE ID:

rJWVsW8A-l-S1gbNjZ80-e

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Nöbbelövet 4, 769630-6849 - År
sredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

a8c768796688e6c9e764f6527a57dfeaa426dddb3d9fd7
0a6fdd548eeaa7f2b5e53ea2574f0b686f101a6d462412f
f584a09cbb8985ca3619736e7838804b04c

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Magnus Jahnke per.jahnke@me.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 14:09 04.05.2026 14:05	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.96.14
2. JÖRG SCHWENKE joerg.schwenke@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 14:36 04.05.2026 14:32	eID Low	Swedish BankID IP: 194.47.252.22
3. Johan Hilding Tellås johan.tellas@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 17:00 04.05.2026 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.248.142
4. PETER JOCHUMZEN peter.jochumzen@nek.lu.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 15:44 05.05.2026 15:43	eID Low	Swedish BankID IP: 130.235.240.3
5. NAWRAS SHAKER HUSSEIN nawras.hussein@resursgruppen.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 17:12 05.05.2026 16:46	eID Low	Swedish BankID IP: 193.235.46.41

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Nöbbelövet 4, org.nr 769630-6849

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nöbbelövet 4 för år 2025.

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 2025 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

Resursgruppen.

REVISION & RÅDGIVNING

- 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. 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nöbbelövet 4 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Resursgruppen.

REVISION & RÅDGIVNING

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 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Nawras Hussein

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 17:10

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.05.2026 14:03

DOCUMENT ID:

S14EoWIAWe

ENVELOPE ID:

r1fVobLO-g-S14EoWIAWe

DOCUMENT NAME:

RB Bostadsrattsforeningen Nobbelovet 4.pdf

3 pages

SHA-512:

c2af2a618d24115c60a410bb946c3c6ccb7e6ce67c7841
d3a0518f039923945752da5902bb9102f87251073a70b
b7f3882becfbdec83f112ef64d3d33ee9dabb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NAWRAS SHAKER HUSSEIN	Signed	05.05.2026 17:10	eID	Swedish BankID
nawras.hussein@resursgruppen.se	Authenticated	05.05.2026 16:44	Low	IP: 193.235.46.41

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments 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

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