

Årsredovisning 2025

Brf Nobelplan

746000-2376



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nobelplan

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1936-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 1992-11-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gabriel 12		Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1936.

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 1 360 kvm och 1 lokal om 11 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 371 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mojra Blomberg	Ordförande
Ellen Premmert	Styrelseledamot
Göran Alexander Svensson	Styrelseledamot
Gustav Bunse	Styrelseledamot
Ulrika Lahti	Styrelseledamot

Valberedning

Per Simonsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Karl-Johan Zandler Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2002	● Inventering av förekomst av PCB Utbyte mot säkerhetsdörrar (15 st)
2004	● El-stambyte (stämmobeslut 2004)
2005	● Installation av bredband
2006	● Inköp av torktumlare, torkskåp och tvättmaskin Renovering av golv i trappa A och C Utbyte av alla termostater i fastigheten Renovering av portar mot gatan
2007	● Renovering av gavelfasad
2008	● Montering av plåthuvar på skorstenar Renovering av källarfönster Renovering av trappavsatser mot gården Inköp av torktumlare Inköp av ytterligare ett torkskåp, ej install
2009	● Fönsterrenovering, byte till energiglas
2011	● Renovering av vädringsbalkonger
2016	● Renovering av yttre källartrappor Renovering av tvättstuga, nya tvättmaskiner
2018	● Utbyte av säkerhetsdörrar (resterande dörrar)
2019-2021	● Relining (försening och uppehåll pga Covid-19)
2020	● Målning av dörrar mot gården Stambyte i källaren Radonmätning och Energideklaration
2021	● OVK (försening och uppehåll pga Covid-19)
2023	● Byte av låskolvar på gemensamma dörrar

- 2023** ● Byte av elmätare (E.ONs initiativ)
- 2024** ● Byte av fiber och TV
- 2025** ● Renovering av fasad (sockel, puts, stuprör)
Renovering av balkonger mot gatan
Renovering av fönster (källarfönster, fönster, och entrépartier)

Planerade underhåll

- 2026** ● Tätning av plåttak
Tillsyn och åtgärdande av rör för vattentillförsel (källarplan)
Påbörjad renovering av trapphustak och väggar

Avtal med leverantörer

Avfallshantering och vatten	VA SYD
Bredband och TV	Telia
Containerservice	Ramneskogs Recycling
El och fjärrvärme	E.ON

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Nabo har sänkt sina kostnader för deras ekonomiska förvaltning av vår förening och andra löpande tjänster de erbjuder oss. Detta var välkomnat då styrelsen tycker att de har haft höga avgifter för vissa tjänster förut.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 290 057	1 247 084	1 228 881	1 168 724
Resultat efter fin. poster	36 773	193 240	247 740	287 609
Soliditet (%)	33	39	37	34
Yttre fond	1 927 772	1 738 863	1 738 863	1 545 863
Taxeringsvärde	26 800 000	21 800 000	21 800 000	21 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	924	917	903	859
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,4	100,0	99,1	99,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 237	2 399	2 436	2 472
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 211	2 376	2 413	2 472
Sparande / kvm totalyta, kr	182	251	288	320
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	32	27	22
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	200	187	186	155
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	75	76	58	55
Energikostnad / kvm totalyta, kr	316	295	271	232
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,76	1,37	1,26	1,37
Räntekänslighet (%)	3,50	2,62	2,70	2,88

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS	DISPONERING AV	2025-12-31
		RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	
Insatser	52 325	-	-	52 325
Fond, yttre underhåll	1 738 863	-	188 909	1 927 772
Balanserat resultat	302 970	193 240	-188 909	307 301
Årets resultat	193 240	-193 240	36 773	36 773
Eget kapital	2 287 398	0	36 773	2 324 171

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	307 301
Årets resultat	36 773
Totalt	344 074

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-1 927 772
Balanseras i ny räkning	2 271 846
	344 074

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	1 290 057	1 247 084
Övriga rörelseintäkter	3	-6	-2
Summa rörelseintäkter		1 290 051	1 247 082
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-722 503	-706 416
Övriga externa kostnader	9	-167 835	-121 475
Personalkostnader	10	-47 267	-54 960
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-203 266	-147 012
Övriga rörelsekostnader		-9 928	0
Summa rörelsekostnader		-1 150 799	-1 029 862
RÖRELSERESULTAT		139 253	217 220
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 175	20 990
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-105 655	-44 970
Summa finansiella poster		-102 480	-23 980
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		36 773	193 240
ÅRETS RESULTAT		36 773	193 240

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	6 678 676	3 462 195
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 678 676	3 462 195
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	7 500	7 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 500	7 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 686 176	3 469 695
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 731	7 471
Övriga fordringar	15	2 220	3 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	66 675	65 930
Summa kortfristiga fordringar		78 626	77 289
Kassa och bank			
Kassa och bank		314 911	2 347 894
Summa kassa och bank		314 911	2 347 894
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		393 537	2 425 183
SUMMA TILLGÅNGAR		7 079 713	5 894 878

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 325	52 325
Fond för yttre underhåll		1 927 772	1 738 863
Summa bundet eget kapital		1 980 097	1 791 188
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		307 301	302 970
Årets resultat		36 773	193 240
Summa fritt eget kapital		344 074	496 210
SUMMA EGET KAPITAL		2 324 171	2 287 398
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 402 500	3 262 500
Leverantörsskulder		118 733	107 955
Skatteskulder		4 554	6 533
Övriga kortfristiga skulder		-406	33 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	230 162	197 140
Summa kortfristiga skulder		4 755 543	3 607 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 079 713	5 894 878

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	139 253	217 220
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	9 928	0
Årets avskrivningar	203 266	147 012
	352 447	364 232
Erhållen ränta	3 175	20 990
Erlagd ränta	-92 844	-41 577
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	262 778	343 645
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 337	31 713
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 748	19 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten	256 693	394 614
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 429 675	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 429 675	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 200 000	12 500
Amortering av lån	-60 000	-62 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 140 000	-50 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 032 982	344 614
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 347 894	2 003 279
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	314 911	2 347 894

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nobelplan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	2,56 %
Balkonger	5,88 %
El	1,96 %
Fönster	3,68 %
Restpost	5,88 %
Fasader	5,00 %
Fastighetsförbättringar	4,00 - 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 174 812	1 174 834
Kabel-TV/Bredband	81 432	72 152
Övriga intäkter	33 813	98
Summa	1 290 057	1 247 084

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-6	-2
Summa	-6	-2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	29 800	25 620
Städning	30 573	31 578
Besiktning och service	6 769	0
Trädgårdsarbete	598	4 245
Summa	67 740	61 443

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 449	2 456
Bostäder VVS	0	15 500
Tvättstuga	3 884	0
Soprum/miljöanläggning	0	2 906
Dörrar och lås/porttele	0	786
El	0	2 370
Tak	2 125	0
Balkonger	0	1 756
Summa	7 458	25 774

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fasader	0	4 091
Summa	0	4 091

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	56 075	43 884
Uppvärmning	274 227	256 347
Vatten	103 384	104 822
Sophämtning	39 475	53 865
Summa	473 161	458 918

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	22 619	21 110
Övrigt	24 993	23 339
Bredband/Kabeltv	76 536	64 471
Fastighetsskatt	49 996	47 270
Summa	174 144	156 190

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	1 319
Övriga förvaltningskostnader	42 866	33 392
Revisionsarvoden	22 000	4 000
Ekonomisk förvaltning	66 969	82 764
Konsultkostnader	36 000	0
Summa	167 835	121 475

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	38 400	41 900
Sociala avgifter	8 867	13 060
Summa	47 267	54 960

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	105 644	44 934
Övriga räntekostnader	11	36
Summa	105 655	44 970

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 594 945	6 594 945
Årets inköp	3 244 847	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 839 792	6 594 945
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 132 750	-2 985 738
Årets avskrivning	-28 366	-147 012
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 161 116	-3 132 750
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 678 676	3 462 195
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>114 480</i>	<i>114 480</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 200 000	12 600 000
Taxeringsvärde mark	9 600 000	9 200 000
Summa	26 800 000	21 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	96 610	96 610
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	96 610	96 610
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-96 610	-96 610
Utgående ackumulerad avskrivning	-96 610	-96 610
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i bostadsrättsföreningar	7 500	7 500
Summa	7 500	7 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 220	3 888
Summa	2 220	3 888

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 408	32 864
Försäkringspremier	24 929	24 514
Förvaltning	8 338	8 552
Summa	66 675	65 930

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-01	2,84 %	3 212 500	3 262 500
Stadshypotek	2026-01-29	3,00 %	990 000	
Stadshypotek	2026-02-03	2,80 %	200 000	
Summa			4 402 500	3 262 500
Varav kortfristig del			4 402 500	3 262 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 052 500 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	3 997	4 030
Uppvärmning	34 813	34 392
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 100	4 000
Utgiftsräntor	19 793	6 982
Löner	0	31 100
Sociala avgifter	9 772	11 949
Förutbetalda avgifter/hyror	104 687	104 687
Beräknat revisionsarvode	26 000	0
Summa	230 162	197 140

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 500 000	3 500 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har genomfört en översyn av föreningens underhållsplan. I samband med detta har vi identifierat ett antal åtgärder där genomförandet behöver intensifieras för att säkerställa fastighetens långsiktiga funktion och värde. Bland de planerade insatserna finns underhåll av fönsterdörrar i trapphusen samt mot gårdssidan, inklusive balkongpartier. Den högst prioriterade åtgärden är dock en genomgång av vattenledningar, ställdon och ventiler i källaren för att förebygga driftstörningar och framtida skador. Vidare avser styrelsen att låta undersöka ventilationssystemet och värmeanläggningen för att bedöma behov av eventuella effektiviseringar eller utbyten. Trapphus och passage är i behov av upprustning, inklusive lagning av ytskikt och ommålning. Styrelsen arbetar löpande med att planera och prioritera dessa insatser på ett ansvarsfullt och kostnadseffektivt sätt. Därför behöver avgiften höjas med 5 procent.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades XXXX-XX-XX (datum sätts efter att årsredovisningen är reviderad).

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

Malmö

Ellen Premmert
Styrelseledamot

Göran Alexander Svensson
Styrelseledamot

Mojra Blomberg
Ordförande

Ulrika Lahti
Styrelseledamot

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

Karl-Johan Zandler
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 17:27

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2026 12:44

DOCUMENT ID:

r1t7qSw0We

ENVELOPE ID:

SkxKm9HwCbe-r1t7qSw0We

DOCUMENT NAME:

Brf Nobelplan, 746000-2376 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

0c3539e27500f378d188388b3807d741c62d8dd6d8438c9ffab5150831c7d713a4ed1aca1bda2a3a14c8739c5b1bbd36f80435ee7b949c2a11452d4af31893ed

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. Ellen Agnes Julia Premmert ellen.premmert@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 13:32 05.05.2026 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.27.123
2. ULRIKA LAHTI lahtiulrika@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 20:32 05.05.2026 20:04	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.122.188
3. MOJRA BLOMBERG blomberg1994@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 14:02 05.05.2026 19:53	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.90.176
4. Göran Alexander Svensson svensson.g.alexander@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 17:19 06.05.2026 15:55	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.184.58
5. KARL-JOHAN ZANDLER zandler@msn.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 17:27 06.05.2026 17:26	eID Low	Swedish BankID IP: 178.236.69.118

* 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 Nobelplan, org.nr 746000-2376.

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nobelplan för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med tillämplig lag om årsredovisning och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 väsentliga felaktigheter.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Malmö den 5 maj 2026

Karl-Johan Zandler

Förtroendevald revisor



B1tXcSPAZI-SkKmcBPRZI



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 17:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2026 12:44

DOCUMENT ID:

SkKmcBPRZI

ENVELOPE ID:

B1tXcSPAZI-SkKmcBPRZI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Nobelplan 2025.pdf

1 page

SHA-512:

19e3340cd19e783842a6edb1e996fd5d820f64e3e91f0f0
802afb658213307a2ab2e77b69166acad94ea8328df592
8e1d4fcaa6c2483801e4aedcce2b9ae9305

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL-JOHAN ZANDLER	Signed	06.05.2026 17:28	eID	Swedish BankID
zandler@msn.com	Authenticated	06.05.2026 17:27	Low	IP: 178.236.69.118

* 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