Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Nocken i Fyllinge

769638-6395

Räkenskapsåret

2025

Assently: f8fe1e0819e06c05171c7a2da28668d24d44c1e37cc2f8bdad27c5cba2a2a60429fec8973827b984a5c77dcd197700aefc79d9c8ef24a4d0239288ad3437d140

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

PART Fastighetsförvaltning AB | phm partner

Assently: f8fe1e0819e06c05171c7a2da28668d24d44c1e37cc2f8bdad27c5cba2a2a60429fec8973827b984a5c77dcd197700aefc79d9c8ef24a4d0239288ad3437d140

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nocken i Fyllinge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Halmstad kommun.

Föreningen bildades 12 mars 2020 och registrerades hos Bolagsverket 23 april 2020. Nu gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 13 november 2024. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Nybyggnationen av 21 lägenheter, med totalentreprenör Granitor Projects AB (f.d. Midroc Projects AB), lägenheter färdigställdes 2022 och inflyttning skedde den 25 februari 2022. Slutavräkning med Granitor Projects AB upprättades den 31 maj 2022.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.
Samuel Carlsson	Ordförande	2026
Gabriella Ohlquist	Ledamot	2026
Karl Bäck	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter		
Christer Alerstam		2026
Valberedning		
Styrelsen		2026
Revisor		
Johan Liljencrantz		
Auktoriserad revisor, Revisionstjänst Falkenberg		2026

*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

Assently: f8fe1e0819e06c05171c7a2da28668d24d44c1e37cc2f8bdad27c5cba2a2a60429fec8973827b984a5c77dcd197700aefc79d9c8ef24a4d0239288ad3437d140

Firmateckning
Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie föreningsstämma 17 juni 2025.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Beträffande föreningens finansiering, se not.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar, vilken också inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring om bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlem.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Nocken 1
Antal lägenheter:	21 st, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta: BOA:	1 107 kvm
Tomtareal:	1 933 kvm, tomten ägs av föreningen
Parkeringsplatser:	13 st

Väsentliga avtal:

PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning och skötsel
Dina Försäkringar	Försäkring
KONE	Hiss
HEM	Fjärrvärme, el, vatten, sophantering

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Årets resultat visar ett underskott om -520 tsek (f.g. år -486 tsek). Resultatet har belastats med kostnad för avskrivning av byggnad med 956 tsek. Avskrivningar är en s.k. teoretisk kostnad som inte innebär någon utbetalning.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt upprättad underhållsplan.

MPD Holding Pyrop AB (säljaren) org.nr. 559149-5311 lämnar räntegaranti gentemot föreningen vilket innebär att säljaren garanterar en högsta medellåneränta på fastighetslånen om 1,90 % avseende slutfinansieringen enligt ekonomisk plan för tiden från och med dagen för slutplacering av föreningens lån och under en period om tre år. Garantin innebär att säljaren ersätter föreningen för den nettokostnad som kan uppstå om medelräntan överskrider garantiräntan. Säljaren utbetalar överskjutande räntekostnad kvartalsvis efter att föreningen ställt ut en faktura i samband med bankens låneavisering. Räntegarantin avslutades 2025-04-27.

Årsavgifterna höjdes med 5 % från och med 1 januari 2025.

Två av föreningens lån har villkorsändrats i april, styrelsen har valt att binda lånen på 3 år respektive 5 år.

Assently: f8fe1e0819e06c05171c7a2da28668d24d44c1e37cc2f8bdad27c5cba2a2a60429fec8973827b984a5c77dcd197700aefc79d9c8ef24a4d0239288ad3437d140

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	31
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	31

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**
Nettoomsättning	1 250	1 193	1 020
Resultat efter finansiella poster	-520	-486	-650
Soliditet (%)	63,2	63,4	63,6
Driftkostnader* kr/kvm	379	367	415
Avsättning yttre underhållsfond kr/kvm	193	75	75
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 071	1 020	865
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 541	14 691	14 841
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 541	14 691	14 841
Sparande per kvm (kr/kvm)	394	425	226
Räntekänslighet (%)	13,6	14,4	17,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	174	149	188
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,5	94,5	89,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

* exklusive löpande reparationer och underhåll

Upplysning vid förlust
Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Assently: f8fe1e0819e06c05171c7a2da28668d24d44c1e37cc2f8bdad27c5cba2a2a60429fec8973827b984a5c77dcd197700aefc79d9c8ef24a4d0239288ad3437d140

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 510 000	214 590	-1 285 559	-485 947	**28 953 084**
Disposition av föregående års resultat:			-485 974	485 974	**0**
Avsättning till yttre underhållsfond		213 140	-213 140		**0**
Årets resultat				-520 056	**-520 056**
Belopp vid årets utgång	**30 510 000**	**427 730**	**-1 984 673**	**-520 029**	**28 433 028**

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 771 506
årets förlust	-520 056
	-2 291 562

behandlas så att	
reservering till fond för yttre underhåll	213 140
i ny räkning överföres	-2 504 702
	-2 291 562

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

Assently: f8fe1e0819e06c05171c7a2da28668d24d44c1e37cc2f8bdad27c5cba2a2a60429fec8973827b984a5c77dcd197700aefc79d9c8ef24a4d0239288ad3437d140

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 249 972	1 193 026
Övriga rörelseintäkter		18 433	2 006
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 268 405**	**1 195 032**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-420 055	-407 682
Personalkostnader	4	-19 076	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-956 344	-956 340
Summa rörelsekostnader		**-1 395 475**	**-1 364 022**
Rörelseresultat		**-127 070**	**-168 990**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		98 355	230 258
Räntekostnader och liknande resultatposter		-491 341	-547 215
Summa finansiella poster		**-392 986**	**-316 957**
Resultat efter finansiella poster		**-520 056**	**-485 947**
Resultat före skatt		**-520 056**	**-485 947**
Årets resultat		**-520 056**	**-485 947**

Assently: f8fe1e0819e06c05171c7a2da28668d24d44c1e37cc2f8bdad27c5cba2a2a60429fec8973827b984a5c77dcd197700aefc79d9c8ef24a4d0239288ad3437d140

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	43 827 774	44 784 118
Summa materiella anläggningstillgångar		**43 827 774**	**44 784 118**
Summa anläggningstillgångar		**43 827 774**	**44 784 118**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		208 489	207 093
Övriga fordringar		7	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 406	4 061
Summa kortfristiga fordringar		**211 902**	**211 156**
Kassa och bank			
Kassa och bank		956 442	653 316
Summa kassa och bank		**956 442**	**653 316**
Summa omsättningstillgångar		**1 168 344**	**864 472**
SUMMA TILLGÅNGAR		**44 996 118**	**45 648 590**

Assently: f8fe1e0819e06c05171c7a2da28668d24d44c1e37cc2f8bdad27c5cba2a2a60429fec8973827b984a5c77dcd197700aefc79d9c8ef24a4d0239288ad3437d140

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 510 000	30 510 000
Fond för yttre underhåll		427 730	214 590
Summa bundet eget kapital		**30 937 730**	**30 724 590**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 984 646	-1 285 559
Årets resultat		-520 056	-485 947
Summa fritt eget kapital		**-2 504 702**	**-1 771 506**
Summa eget kapital		**28 433 028**	**28 953 084**
Långfristiga skulder	6		
Skulder till kreditinstitut	7	15 931 192	5 033 144
Summa långfristiga skulder		**15 931 192**	**5 033 144**
Kortfristiga skulder	6		
Skulder till kreditinstitut		165 952	11 229 952
Förskott från kunder		4 228	120
Leverantörsskulder		16 196	11 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		445 522	421 096
Summa kortfristiga skulder		**631 898**	**11 662 362**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**44 996 118**	**45 648 590**

Assently: f8fe1e0819e06c05171c7a2da28668d24d44c1e37cc2f8bdad27c5cba2a2a60429fec8973827b984a5c77dcd197700aefc79d9c8ef24a4d0239288ad3437d140

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-520 056	-485 947
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		956 344	956 340
Betald skatt		-5	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**436 283**	**470 393**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 396	-4 866
Förändring av kortfristiga fordringar		654	7 618
Förändring av leverantörsskulder		5 002	-26 191
Förändring av kortfristiga skulder		28 535	9 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**469 078**	**456 368**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-165 952	-165 952
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-165 952**	**-165 952**
Årets kassaflöde		**303 126**	**290 416**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		653 316	362 900
Likvida medel vid årets slut		**956 442**	**653 316**

Assently: f8fe1e0819e06c05171c7a2da28668d24d44c1e37cc2f8bdad27c5cba2a2a60429fec8973827b984a5c77dcd197700aefc79d9c8ef24a4d0239288ad3437d140

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Tidigare år (2021) har angivits att föreningen tillämpat BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag, vilket varit felaktigt. Övergången till K3 har inte föranlett något behov av omräkning av de ingående balanserna.

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning
Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer föreningen tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Föreningens intäkter utgörs i allt väsentligt av årsavgifter. Årsavgifter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som avser räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll
Reservering till fond för yttre underhåll enligt upprättad underhållsplan görs i årsbokslutet. Förslaget till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50-120 år

Komponentindelning
Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument
Finansiella tillgångar och skulder redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket motsvarar nuvärdet av framtida betalningar diskonterade med den effektivränta som beräknats vid anskaffningstillfället.

Skatter
Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten

Assently: f8fe1e0819e06c05171c7a2da28668d24d44c1e37cc2f8bdad27c5cba2a2a60429fec8973827b984a5c77dcd197700aefc79d9c8ef24a4d0239288ad3437d140

tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten ska tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader ska dras av såvida de inte hör till fastigheten. Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Assently: f8fe1e0819e06c05171c7a2da28668d24d44c1e37cc2f8bdad27c5cba2a2a60429fec8973827b984a5c77dcd197700aefc79d9c8ef24a4d0239288ad3437d140

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 185 380	1 128 932
Intäkter parkeringsplatser	64 600	64 125
Öres- och kronutjämning	-8	-31
	1 249 972	**1 193 026**

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och renhållning.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El	28 017	24 071
Värme	97 425	90 290
Vatten och avlopp	67 577	50 075
Sophantering	45 159	42 977
Snö- och halkbekämpning	13 036	23 324
Trädgårdsskötsel	3 536	7 286
Löpande reparation och underhåll	0	950
Övriga fastighetskostnader	13 873	2 566
Fastighetsförsäkringspremier	21 093	27 352
Hiss	15 670	15 479
Förbrukningsinventarier	2 187	4 922
Förbrukningsmaterial	3 921	2 498
Ersättningar till revisor	16 000	17 000
Fastighetsskötsel och förvaltning	78 096	74 256
Övriga förvaltningskostnader	8 974	19 724
Bankkostnader	5 491	4 912
	420 055	**407 682**

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	19 076	0

Arvode för år 2024 är utbetalt i januari 2025.

Assently: f8fe1e0819e06c05171c7a2da28668d24d44c1e37cc2f8bdad27c5cba2a2a60429fec8973827b984a5c77dcd197700aefc79d9c8ef24a4d0239288ad3437d140

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 000 000	47 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**47 000 000**	**47 000 000**
Ingående avskrivningar	-2 215 882	-1 259 542
Årets avskrivningar	-956 344	-956 340
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 172 226**	**-2 215 882**
Utgående redovisat värde	**43 827 774**	**44 784 118**
Taxeringsvärden byggnader	22 600 000	23 800 000
Taxeringsvärden mark	3 333 000	3 889 000
	25 933 000	**27 689 000**
Bokfört värde byggnader	39 761 359	40 717 701
Bokfört värde mark	4 066 415	4 066 415
	43 827 774	**44 784 116**

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 16 097 144 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Förfaller 2-5 år från balansdagen	15 931 192	5 033 144
	15 931 192	**5 033 144**
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	165 952	11 229 952
	165 952	**11 229 952**

Assently: f8fe1e0819e06c05171c7a2da28668d24d44c1e37cc2f8bdad27c5cba2a2a60429fec8973827b984a5c77dcd197700aefc79d9c8ef24a4d0239288ad3437d140

Not 7 Skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek 453-0	2,79	2028-04-25	5 532 000	5 532 000
Swedbank Hypotek 456-3	3,05	2030-04-25	5 532 000	5 532 000
Swedbank Hypotek 463-9	2,83	2027-04-23	5 033 144	5 199 096
			16 097 144	**16 263 096**
Årets amortering			165 952	165 952

MPD Holding Pyrop AB (säljaren) org.nr. 559149-5311 lämnar räntegaranti gentemot föreningen vilket innebär att säljaren garanterar en högsta medellåneränta på fastighetslånen om 1,90% avseende slutfinansieringen enligt ekonomisk plan för tiden från och med dagen för slutplacering av föreningens lån och under en period om tre år. Garantin innebär att säljaren ersätter föreningen för den nettokostnad som kan uppstå om medelräntan överskrider garantiräntan. Säljaren utbetalar överskjutande räntekostnad kvartalsvis efter att föreningen ställt ut en faktura i samband med bankens låneavisering. Räntegarantin avslutades 2025-04-27.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 595 000	16 595 000
	16 595 000	**16 595 000**

Assently: f8fe1e0819e06c05171c7a2da28668d24d44c1e37cc2f8bdad27c5cba2a2a60429fec8973827b984a5c77dcd197700aefc79d9c8ef24a4d0239288ad3437d140

Årsredovisningen beslutades den 20 april 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Samuel Carlsson
Ordförande

Karl Bäck

Gabriella Ohlquist

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Assently: f8fe1e0819e06c05171c7a2da28668d24d44c1e37cc2f8bdad27c5cba2a2a60429fec8973827b984a5c77dcd197700aefc79d9c8ef24a4d0239288ad3437d140

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

EVENTUALFÖRPLIKTELSER
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

BALANSRÄKNING
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som ska motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och ska erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL
Enligt föreningens stadgar ska en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER
Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året till exempel värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och ska erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

PART Fastighetsförvaltning AB | phm partner

Assently: f8fe1e0819e06c05171c7a2da28668d24d44c1e37cc2f8bdad27c5cba2a2a60429fec8973827b984a5c77dcd197700aefc79d9c8ef24a4d0239288ad3437d140

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nocken i Fyllinge
Org.nr 769638-6395

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nocken i Fyllinge för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror

Assently: f8fe1e0819e06c05171c7a2da28668d24d44c1e37cc2f8bdad27c5cba2a2a60429fec8973827b984a5c77dcd197700aefc79d9c8ef24a4d0239288ad3437d140

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 Nocken i Fyllinge för räkenskapsåret 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.

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.

Assently: f8fe1e0819e06c05171c7a2da28668d24d44c1e37cc2f8bdad27c5cba2a2a60429fec8973827b984a5c77dcd197700aefc79d9c8ef24a4d0239288ad3437d140

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.

Enligt digital signering

_____
Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Assently: f8fe1e0819e06c05171c7a2da28668d24d44c1e37cc2f8bdad27c5cba2a2a60429fec8973827b984a5c77dcd197700aefc79d9c8ef24a4d0239288ad3437d140

Följande handlingar har undertecknats den 13 maj 2026

ÅRR Bostadsrättsföreningen Nocken i Fyllinge 250101-251231.pdf
(225127 byte)
SHA-512: 8d0a87c753409b2096a6c01da4d8557506cc094cb4af16a3337507af30bcf37b4243d5f48eed8516f4080487f88042065fa8b97b7dd7ff6d2e6083e74e02758c

RB Nocken i Fyllinge 250101-251231.pdf
(102731 byte)
SHA-512: 052aff9a11dc1aacc3afda7f57a9f34737bc7fd41b72db4cc63ed9ead5a7ed1a7d5a3d3e248371cdc9e66e7d0112aa510f083e07e0b600762c1ceacaaf8da375

Underskrifter

2026-05-11 15:51:14 (CET)

Gabriella Jönsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-12 21:47:27 (CET)

Karl Bäck

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-11 20:08:46 (CET)

Lennart Samuel Carlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-13 10:07:17 (CET)

Johan Liljencrantz

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
f8fe1e0819e06c05171c7a2da28668d24d44c1e37cc2f8bdad27c5cba2a2a60429fec8973827b984a5c77dcd197700aefc79d9c8ef24a4d0239288ad3437d140

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.