

Årsredovisning 2023

Brf Nöbbelövet 4

769630-6849



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Nöbbelövet 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

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. 3
Upplysning om negativt resultat	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 14

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-16. 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lund, Villebrådet 3	2016	Lunds kommun

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 746 kvm. Byggnadernas totalyta är 1746 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Jochumzen	Ordförande
Jörg Schwenke	Styrelseledamot
Manne Ataian	Styrelseledamot
Alexander Nguyen	Styrelseledamot
Birgit Agneta Lindström	Suppleant
Johan Tellås	Suppleant

Valberedning

Trond Arild, Louise Söderberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Marika Söderberg Auktoriserad Revisor Resursgruppen Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgift med 10%

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-10-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 304	1 307	1 199	1 195
Resultat efter fin. poster	-511	-201	-406	-65
Soliditet (%)	78	78	78	78
Yttre fond	199	152	121	91
Taxeringsvärde	47 000	47 000	34 600	34 600
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	697	703	642	640
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,0	94,0	93,4	93,5
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 139	7 198	7 258	7 262
Skuldsättning per kvm	7 139	7 198	7 258	7 402
Sparande per kvm	-29	149	31	231
Elkostnad per kvm totalyta, kr	92	133	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	58	55	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	28	-	-
Energikostnad per kvm	181	216	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,37	1,99	1,22	1,20
Räntekänslighet	10,24	10,23	11,30	11,35

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten (totalt 132 420 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning om negativt resultat

Förlust beror på avskrivningar av fastighet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	32 020	-	-	32 020
Upplåtelseavgifter	13 930	-	-	13 930
Fond, yttre underhåll	152	-	47	199
Balanserat resultat	-429	-201	-47	-677
Årets resultat	-201	201	-511	-511
Eget kapital	45 471	0	-511	44 960

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-677
Årets resultat	-511
Totalt	-1 189

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	47
Balanseras i ny räkning	-1 236
	-1 189

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 304	1 307
Övriga rörelseintäkter	3	64	-0
Summa rörelseintäkter		1 368	1 307
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-618	-603
Övriga externa kostnader	8	-127	-119
Personalkostnader	9	-137	-75
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-461	-461
Summa rörelsekostnader		-1 344	-1 258
RÖRELSERESULTAT		24	49
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-547	-252
Summa finansiella poster		-535	-250
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-511	-201
ÅRETS RESULTAT		-511	-201

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	56 649	57 110
Pågående projekt		4	0
Summa materiella anläggningstillgångar		56 653	57 110
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 653	57 110
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19	24
Övriga fordringar	12	68	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	70	57
Summa kortfristiga fordringar		157	121
Kassa och bank			
Kassa och bank		921	1 111
Summa kassa och bank		921	1 111
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 078	1 231
SUMMA TILLGÅNGAR		57 732	58 341

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 950	45 950
Fond för yttre underhåll		199	152
Summa bundet eget kapital		46 149	46 102
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-677	-429
Årets resultat		-511	-201
Summa fritt eget kapital		-1 189	-630
SUMMA EGET KAPITAL		44 960	45 471
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 700	3 700
Summa långfristiga skulder		3 700	3 700
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 765	8 868
Leverantörsskulder		51	37
Övriga kortfristiga skulder		-0	44
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	256	221
Summa kortfristiga skulder		9 072	9 170
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 732	58 341

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	1 111	911
Resultat efter finansiella poster	-511	-201
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	461	461
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-51	260
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-36	-12
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	6	56
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-81	304
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-4	0
Kassaflöde från investeringar	-4	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-104	-104
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-104	-104
ÅRETS KASSAFLÖDE	-189	200
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	921	1 111

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 085	1 058
Hysesintäkter, p-platser	85	78
Vatten	33	29
El	100	140
Övriga intäkter	1	0
Summa	1 304	1 307

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-0	-0
Elprisstöd	64	0
Summa	64	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetskötsel	16	0
Städning	19	43
Besiktning och service	12	15
Övrigt	25	0
Summa	72	58

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	9	19
Dörrar och lås/porttele	13	0
Hissar	72	8
Summa	95	26

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	161	233
Uppvärmning	102	96
Vatten	53	49
Sophämtning	42	24
Summa	357	401

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	25	23
Kabel-TV	53	63
Bredband/Kabeltv	16	0
Övrigt	0	32
Summa	94	118

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	59	56
Förbrukningsmaterial	0	2
Juridiska kostnader	6	3
Revisionsarvoden	21	19
Ekonomisk förvaltning	40	39
Summa	127	119

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	62	46
Löner, arbetare	43	11
Sociala avgifter	31	17
Övriga personalkostnader	2	2
Summa	137	75

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	547	252
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	547	252

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	59 875	59 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59 875	59 875
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 765	-2 304
Årets avskrivning	-461	-461
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 226	-2 765
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	56 649	57 110
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 504</i>	<i>13 504</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 000	37 000
Taxeringsvärde mark	10 000	10 000
Summa	47 000	47 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	68	40
Summa	68	40

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35	19
Uppvärmning	0	4
Försäkringspremier	19	18
Förvaltning	16	16
Summa	70	57

**NOT 14, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Sparbanken Skåne	2026-01-30	4,02 %	3 700	3 700
Sparbanken Skåne	2024-01-30	5,16 %	3 984	3 988
Sparbanken Skåne	2024-01-30	5,15 %	4 781	4 880
Summa			12 465	12 568
Varav kortfristig del			8 765	8 868

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 465 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	3
Städning	0	5
El	16	33
Uppvärmning	16	15
Utgiftsräntor	101	71
Vatten	16	0
Förutbetalda avgifter/hyror	104	94
Summa	256	221

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 025	14 025

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Peter Jochumzen
Ordförande

Jörg Schwenke
Styrelseledamot

Manne Ataian
Styrelseledamot

Alexander Nguyen
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Marika Söderberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.03.2024 16:29

SENT BY OWNER:

Marika Söderberg · 13.03.2024 07:01

DOCUMENT ID:

rJ6HWa0a6

ENVELOPE ID:

HkoBZ6A6p-rJ6HWa0a6

DOCUMENT NAME:

Brf Nöbbelövet 4 769630-6849 2023.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
PETER JOCHUMZEN peter.jochumzen@nek.lu.se	Signed Authenticated	13.03.2024 07:25 13.03.2024 07:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/09/12) IP: 188.150.232.178
ALEXANDER NGUYEN alex.ng010718@gmail.com	Signed Authenticated	13.03.2024 20:02 13.03.2024 20:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2001/07/18) IP: 85.226.167.157
MANNE MANNAN ATAIAN manne.ataian@gmail.com	Signed Authenticated	13.03.2024 20:20 13.03.2024 20:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/03/25) IP: 94.191.136.198
JÖRG SCHWENKE joerg.schwenke@googlemail.com	Signed Authenticated	13.03.2024 21:53 13.03.2024 21:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/07/18) IP: 83.185.85.182
MARIKA SÖDERBERG marika.soderberg@resursgruppen.se	Signed Authenticated	14.03.2024 16:29 14.03.2024 16:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/12/06) IP: 193.235.46.164

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