

Bostadsrättsföreningen

Nöbbelövet 1

Org.nr: 769630-6831

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nöbbelövet 1, organisationsnummer 769630-6831, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Lunds kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2015

Ekonomisk plan registrerades år 2016

Föreningens stadgar registrerades år 2020

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Rasmus Ljungberg
Ledamot	Francisco Ibarra
Ledamot	Susanne Karlsson
Suppleant	Monica Winberg
Suppleant	Lucas Olsén

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Extern Ann Wirenstedt

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sonia Paredes.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30 .

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Avfallshantering	Stena Fastigheter Syd AB
Hyra av p-plats	Stena Fastigheter Syd AB
Avläsning av el- och vattenförbrukning	Ecoguard AB
Bredband	Bahnhof AB
Elavtal	Enkla Elbolaget
Elnät	Kraftringen
Fjärrvärme	Kraftringen
Hiss	MSW Service

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Lund Jägaren 1.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygghansa.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2016

Totalyta (m²): 1 745

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	7
2 rok	6
3 rok	17
Summa	30

Totalt antal bostadslägenheter: 30

Garage och P-platser

Antal platser

13

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2021-03-26

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-03-26 av Sustend. Inga åtgärder är planerade men det kan uppkomma under året.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Gräsmatta	2023	Tagit bort ogräs och sått ny gräsmatta
Värmesystem	2023	Injustering, spolning och installation av avgasare.
Nödbelysning	2023	Installation av nödbelysning i trapphuset.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare till AllaBrf.

Medlemsinformation

51 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 3 bostadsrätter överlåtits.

3 medlemmar har utträtt ur föreningen

2 medlemmar har upptagits.

50 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Föreningen kr				
Rörelsens intäkter	1 516	1 399	1 382	1 279
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 185	- 301	187	78
Soliditet ¹ , %	80	81	80	80
Räntekänslighet	8	9	10	10
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	88	80	87
Förändring i underhållsfond	0	0	299	38
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	753	706	706	688
Skuldsättning / kvm totalyta	6 017	6 072	6 319	6 395
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	6 017	6 072	6 319	6 395
Energikostnad / kvm	184	199	156	128
Sparande / kvm	63	168	253	228

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval*/ingår inte.

Detta nyckeltal har justerats sedan tidigare år på grund av förändrad redovisningsprincip.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 020 000	13 565 000	361 318	742 777	- 300 959	46 388 136
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				- 300 959	300 959	0
Årets resultat					- 185 057	- 185 057
Belopp vid årets utgång	32 020 000	13 565 000	361 318	441 818	- 185 057	46 203 079

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	441 818
Årets resultat	- 185 057
Totalt	256 761

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	215 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 213 550
Balanseras i ny räkning	255 311
Totalt	256 761

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 447 602	1 369 857
Övriga rörelseintäkter		68 252	28 953
Summa Rörelseintäkter		1 515 854	1 398 810
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-762 807	-985 506
Administration och förvaltning	4	-131 343	-189 319
Personalkostnader	5	-160 471	-136 189
Avskrivningar		-253 607	-253 607
Summa Rörelsekostnader		-1 308 228	-1 564 621
RÖRELSERESULTAT		207 626	-165 811
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		135	264
Räntekostnader och liknande resultatposter		-392 818	-135 412
Summa Finansiella poster		-392 683	-135 148
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-185 057	-300 959
RESULTAT FÖRE SKATT		-185 057	-300 959
ÅRETS RESULTAT		-185 057	-300 959

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	56 498 508	56 752 115
Summa materiella anläggningstillgångar		56 498 508	56 752 115
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 498 508	56 752 115
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		138 597	14 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	75 081	127 491
Kundfordringar		253 044	0
Summa kortfristiga fordringar		466 722	141 497
Kassa och bank			
Kassa och bank		467 253	354 238
Summa kassa och bank		467 253	354 238
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		933 974	495 735
SUMMA TILLGÅNGAR		57 432 483	57 247 850

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		45 585 000	45 585 000
Fond för yttre underhåll		361 318	361 318
Summa bundet eget kapital		45 946 318	45 946 318
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		441 818	742 777
Årets resultat		-185 057	-300 959
Summa fritt eget kapital		256 761	441 818
SUMMA EGET KAPITAL		46 203 079	46 388 136
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	10 402 465	4 086 000
Summa långfristiga skulder		10 402 465	4 086 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		10 402 465	4 086 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		96 920	6 510 305
Leverantörsskulder		101 197	83 863
Övriga skulder		67 564	-291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	561 258	179 837
Summa kortfristiga skulder		826 939	6 773 714
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		826 939	6 773 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 432 483	57 247 850

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		207 625
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		253 607
Summa		461 232
Erhållen ränta		135
Erlagd ränta		-392 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		68 549
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar		-325 224
Förändring rörelseskulder		466 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten		209 935
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av långfristiga lån		-96 920
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-96 920
Årets kassaflöde		113 015
Likvida medel vid årets början		354 238
Likvida medel vid årets slut		467 253

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	125

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2023	2022
Bostäder	1 207 540	1 065 516

Hysesintäkter

Garage och p-platser	50 750	48 966
Bredband	75 960	75 960
Övriga hyresintäkter	945	0
	127 655	124 926

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 092	7 212
Avgift andrahandsupplåtelse	490	6 179
Debiterade vattenkostnader	17 956	29 330
Debiterade elkostnader	87 864	136 694
Övriga intäkter	5	0
	112 407	179 415

Totalt nettoomsättning

	1 447 602	1 369 857
--	------------------	------------------

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	176 652	208 369
Uppvärmning	106 721	103 096
Vatten och avlopp	38 579	34 946
Sophämtning	29 136	38 848
	351 088	385 259

Funktionell anläggningservice

Hiss	5 394	947
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	8 122	19 859
Brandskydd	13 353	0
	26 869	20 806

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	0	34 619
Trädgårdsskötsel	6 082	0
Övriga köpta tjänster	29 889	51 734
	35 971	86 353

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	77 528	76 250
-------------------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	16 167	16 492
------------	--------	--------

Reparationer

Reparationer	41 633	59 364
--------------	--------	--------

Underhåll

Underhåll	213 550	340 982
-----------	---------	---------

Totalt operativ drift och underhåll

	762 807	985 506
--	----------------	----------------

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	69 681	103 047
Extra ekonomisk förvaltning	9 238	0
	78 919	103 047

Revision

Revisionsarvode	5 963	8 250
-----------------	-------	-------

Försäkringar och övriga riskkostnader

Advokat- och rättegångskostnader	12 500	0
----------------------------------	--------	---

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 914	21 833
Konsultarvode	494	0
Bankkostnader	2 807	3 580
Övriga kostnader	28 746	52 609
	33 961	78 022

Totalt administration och förvaltning

	131 343	189 319
--	----------------	----------------

Not 5. Personalkostnader	2023	2022
Styrelsen		
Styrelsearvode	75 000	75 000
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	47 211	31 130
Sociala kostnader	38 260	30 059
	85 471	61 189
Totalt personalkostnader	160 471	136 189

Not 6. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	31 700 925	31 700 925
Anskaffningsvärde mark	26 572 834	26 572 834
Utgående anskaffningsvärden	58 273 759	58 273 759
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 521 644	- 1 268 037
Årets avskrivningar	- 253 607	- 253 607
Utgående avskrivningar	-1 775 251	-1 521 644
Utgående redovisat värde	56 498 508	56 752 115
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	10 000 000	10 000 000
	47 000 000	47 000 000

Not 7. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	12 815 000	12 815 000
Summa:	12 815 000	12 815 000

Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	81 929	84 717
Förutbetalade kostnader	42 619	42 774
Summa	124 548	127 491

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SHB 594	24-09-01	3,76 %	4 101 000	4 126 000
SHB 329	24-03-01	4,41 %	3 185 000	0
SHB 330	24-03-01	4,85 %	3 213 385	0
SHB	23-03-01	0,57 %	0	6 470 305
Summa skulder till kreditinstitut			10 499 385	10 596 305
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-96 920	-6 510 305
			10 402 465	4 086 000

Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	37 110	16 001
Förutbetalda intäkter	327 841	113 177
Upplupna revisionsarvoden	8 400	8 400
Upplupna driftskostnader	187 906	42 259
Summa	561 257	179 837

Underskrifter

Underskrift har skett det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Rasmus Ljungberg

Francisco Ibarra

Susanne Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Ann Wirestedt
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.07.2024 06:24

SENT BY OWNER:

Jonathan · 28.06.2024 14:44

DOCUMENT ID:

Bk-L4xE3IO

ENVELOPE ID:

HkxLExVn8R-Bk-L4xE3IO

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen Nöbbelövet 1.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Sven Rasmus Ljungberg rasmusljungberg@icloud.com	Signed Authenticated	28.06.2024 19:49 28.06.2024 18:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/05/09) IP: 98.128.203.205
Catharina Susanne Karlsson susanne.karlsson70@outlook.com	Signed Authenticated	29.06.2024 10:52 29.06.2024 10:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/01/19) IP: 98.128.203.222
FRANCISCO IBARRA fco.ibarra@yahoo.se	Signed Authenticated	29.06.2024 14:12 28.06.2024 16:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/12/16) IP: 46.246.105.7
ANN WIRENSTEDT NILSSON villforma@anyoekonomi.se	Signed Authenticated	01.07.2024 06:24 28.06.2024 23:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/03/08) IP: 37.250.188.39

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag, Ann Wirestedt Nilsson, är vald revisor i Bostadsrättsföreningen Nöbbelövet 1 i Lund, med org.nr. 769630-6831.

För räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har enligt god revisionssed granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed och vid revisionen har inte hittats något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Lund

Datum enligt elektronisk signering

Ann Wirestedt Nilsson



Document history

COMPLETED BY ALL:
01.07.2024 11:25

SENT BY OWNER:
Jonathan · 01.07.2024 09:42

DOCUMENT ID:
SyeV-CA1vC

ENVELOPE ID:
HyPbCCJDC-SyeV-CA1vC

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2023 Bostadsrättsföreningen Nöbbelövet 1.pdf
1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ANN WIRENSTEDT NILSSON villforma@anyoekonomi.se	Signed Authenticated	01.07.2024 11:25 01.07.2024 11:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/03/08) IP: 90.230.102.173

* 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