



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Nabbensberg 1

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning om negativt resultat .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Vänersborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-10-20 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-30 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nabbensberg 2	2021	Vänersborg

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021-2022

Värdeåret är inte fastställt

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 063 kvm. Byggnadernas totalyta är 2063 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Regina Andersson	Ordförande
Anette Gunnel Svensson	Styrelseledamot
Erik Gustavsson	Styrelseledamot
Gunilla Mahrberg	Styrelseledamot

### Valberedning

Britt-Marie Malm och Stefan Waldenström

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, av två ledamöter i förening.

### Revisorer

Torbjörn Larsson    Revisor    KPMG AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-29.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-13. Vid extrastämma röstade medlemmarna om möjligheten att bygga uterum samt om eventuellt inköp av gemensam gräsklippare. .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Planerade underhåll

2024 ● Olja in lekstugan

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	SBC
Yttre skötsel och snöröjning	Vänersborgs Farmartjänst
Vatten och renhållning	Vänersborgs kretslopp och vatten
El	Vattenfall
Elbilsladdare	Eways
Fiber	Telia

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Likviditeten har sjunkit under året, främst på grund av det höga ränteläget. Under året har styrelsen vidtagit två kortsiktiga åtgärder:

1. Vi har avslutat ett konto i Nordea och fört över pengarna till SBC:s transaktionskonto.
2. Vi har begärt och fått anstånd med sista amorteringen för året.

För att vända den negativa trenden och nå en större stabilitet i ekonomin på längre sikt beslutade styrelsen i november att det var nödvändigt att höja årsavgiften 2024. I december, i samband med budgetmötet med SBC, beslutades om ytterligare höjning från och med februari.

### Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal har gjorts

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 247 623	-	-	-
Resultat efter fin. poster	-453 374	-	-	-
Soliditet (%)	66	66	3	100
Yttre fond	153 869	-	-	-
Taxeringsvärde	1 600 000	1 600 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	817	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	14 114	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	14 114	-	-	-
Sparande per kvm totalyta	16	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	11	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	40	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,69	-	-	-
Räntekänslighet (%)	17,77	-	-	-

**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.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	58 295 000	-	-	58 295 000
Fond, yttre underhåll	0	-	153 869	153 869
Balanserat resultat	0	0	-114 433	-114 433
Årets resultat	0	0	-453 374	-453 374
<b>Eget kapital</b>	<b>58 295 000</b>	<b>0</b>	<b>-413 938</b>	<b>57 881 062</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	0
Årets resultat	-453 374
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-114 433
<b>Totalt</b>	<b>-567 807</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-567 807</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 247 623	0
Övriga rörelseintäkter	3	241 350	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 488 973</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-281 318	0
Övriga externa kostnader	8	-80 556	0
Personalkostnader	9	-19 713	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-486 810	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-868 397</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>620 576</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 521	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 076 471	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 073 950</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-453 374</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-453 374</b>	<b>0</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	87 108 190	17 495 000
Pågående projekt	12	0	66 595 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>87 108 190</b>	<b>84 090 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>87 108 190</b>	<b>84 090 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	20 786
Övriga fordringar	13	95 836	3 441 431
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>95 836</b>	<b>3 462 217</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	206 485
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>206 485</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>95 836</b>	<b>3 668 702</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>87 204 026</b>	<b>87 758 702</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		58 295 000	58 295 000
Fond för yttre underhåll		153 869	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>58 448 869</b>	<b>58 295 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-114 433	0
Årets resultat		-453 374	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-567 807</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>57 881 062</b>	<b>58 295 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	28 873 000	29 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 873 000</b>	<b>29 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	244 000	0
Leverantörsskulder		28 008	0
Skatteskulder		32 000	16 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	145 956	147 702
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>449 964</b>	<b>163 702</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>87 204 026</b>	<b>87 758 702</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>620 576</b>	<b>0</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	486 810	0
	<b>1 107 386</b>	<b>0</b>
Erhållen ränta	2 521	0
Erlagd ränta	-1 087 619	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>22 288</b>	<b>0</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 456 478	-2 359 588
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	53 410	152 554
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 532 176</b>	<b>-2 207 034</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 505 000	-31 515 000
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-47 550
Avyttring av finansiella tillgångar	0	47 550
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 505 000</b>	<b>-31 515 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	39 436	56 895 000
Upptagna lån	0	29 300 000
Amortering av lån	-183 000	-52 575 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-143 564</b>	<b>33 620 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 116 388</b>	<b>-102 034</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 173 466</b>	<b>1 275 500</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>57 078</b>	<b>1 173 466</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Nabbensberg 1 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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	0,83 %
---------	--------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Under fastighetens uppförande beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet, därefter är föreningen befriad från fastighetsavgiften under de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Eventuell fastighetsskatt under fastighetens uppförande betalas av OBOS Bostadsutveckling AB.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 424 420	0
Årsavgifter - avsägelser	-240 299	0
Årsavgifter - bortfall	-5 531	0
Vatten	62 470	0
Pantsättningsavgift	5 250	0
Överlåtelseavgift	1 313	0
<b>Summa</b>	<b>1 247 623</b>	<b>0</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	241 350	0
<b>Summa</b>	<b>241 350</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård enl avtal	49 644	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	7 225	0
Gårdkostnader	5 105	0
Snöröjning/sandning	58 356	0
Serviceavtal	2 625	0
Förbrukningsmaterial	184	0
<b>Summa</b>	<b>123 139</b>	<b>0</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	547	0
<b>Summa</b>	<b>547</b>	<b>0</b>

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	23 093	0
Vatten	59 616	0
Sophämtning/renhållning	29 293	0
<b>Summa</b>	<b>112 002</b>	<b>0</b>

## NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	45 630	0
<b>Summa</b>	<b>45 630</b>	<b>0</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Fritids och trivselkostnader	1 218	0
Föreningskostnader	4 299	0
Förvaltningsarvode enl avtal	36 890	0
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	1 576	0
Administration	15 847	0
Konsultkostnader	18 888	0
<b>Summa</b>	<b>80 556</b>	<b>0</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	15 000	0
Arbetsgivaravgifter	4 713	0
<b>Summa</b>	<b>19 713</b>	<b>0</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 076 408	0
Dröjsmålsränta	63	0
<b>Summa</b>	<b>1 076 471</b>	<b>0</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	17 495 000	0
Omfördelat från pågående projekt	70 100 000	0
Årets inköp	0	17 495 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>87 595 000</b>	<b>17 495 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-486 810	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-486 810</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>87 108 190</b>	<b>17 495 000</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 495 000</i>	<i>17 495 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	0	0
Taxeringsvärde mark	1 600 000	1 600 000
<b>Summa</b>	<b>1 600 000</b>	<b>1 600 000</b>

<b>NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vid årets början	66 595 000	52 575 000
Anskaffningar under året	3 505 000	14 020 000
Färdigställt under året	-70 100 000	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>66 595 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	16 258	0
Klientmedel	0	560 610
Avräkning byggare	22 500	2 474 450
Transaktionskonto	54 816	0
Borgo räntekonto	2 263	406 371
<b>Summa</b>	<b>95 836</b>	<b>3 441 431</b>

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Solifast Finansiering KB	2025-12-29	5,12 %	9 705 666	
Solifast Finansiering KB	2025-12-29	4,35 %	9 705 667	
Solifast Finansiering KB	2027-12-29	4,22 %	9 705 667	
<b>Summa</b>			<b>29 117 000</b>	<b>0</b>
Varav kortfristig del			244 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 897 000 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
Upplupna kostnader	12 906	0
Uppl kostn räntor	0	11 148
Förutbetalda intäkter	3 700	0
Förutbet hyror/avgifter	129 350	136 554
<b>Summa</b>	<b>145 956</b>	<b>147 702</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	29 300 000	29 300 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften 2024 höjs i två omgångar så att den blir ca 10 procent högre i januari och sammanlagt 30 procent högre, jämfört med 2023 års nivå, från och med februari. Den del av avgiften för vatten som tas ut via årsavgiften höjs också med 20 procent från och med februari, för att matcha kommunens avgiftshöjning. Under 2024 planeras att uppdatera den 30-åriga underhållsplanen till 50 år med hjälp av SBC.



## Underskrifter

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

Vänersborg

---

Anette Gunnel Svensson  
Styrelseledamot

---

Erik Gustavsson  
Styrelseledamot

---

Gunilla Mahrberg  
Styrelseledamot

---

Regina Andersson  
Ordförande

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

---

KPMG AB  
Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
05.04.2024 14:26

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 04.04.2024 18:02

DOCUMENT ID:  
BkZ14y83kA

ENVELOPE ID:  
SJxAXJUnkR-BkZ14y83kA

DOCUMENT NAME:  
Brf Nabbensberg 1, 769634-4121 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. REGINA ANDERSSON regina.i.andersson@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 18:08 04.04.2024 18:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/05/29) IP: 94.255.135.75
2. Anette Gunnel Svensson anette.gunnel1@telia.com	Signed Authenticated	04.04.2024 18:45 04.04.2024 18:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/01/21) IP: 81.234.56.204
3. ERIK GUSTAVSSON erik_gust@hotmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 22:08 04.04.2024 22:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/05/09) IP: 85.24.162.91
4. GUNILLA MAHRBERG gunmah59@live.se	Signed Authenticated	05.04.2024 13:39 05.04.2024 13:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/02/04) IP: 104.28.31.64
5. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se	Signed Authenticated	05.04.2024 14:26 05.04.2024 14:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/17) IP: 195.84.56.2

\* 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

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nabbensberg 1, org. nr 769634-4121

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nabbensberg 1 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi 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 några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nabbensberg 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
05.04.2024 14:27

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 04.04.2024 18:02

DOCUMENT ID:  
Syk41L2JA

ENVELOPE ID:  
ryAQyI2JR-Syk41L2JA

DOCUMENT NAME:  
RB Nabbensberg.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se	 Signed Authenticated	05.04.2024 14:27 05.04.2024 14:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/17) IP: 195.84.56.2

\* 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