

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsförening Nolgård United**  
769621-2641

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Nolgård United, 769621-2641, med säte i Hammarö kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Nolgård United bildades vid konstituerande föreningsstämma 2010-03-17, registrerades av Bolagsverket 2010-03-25.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag.  
Föreningens syfte är att upplåta bostadsrätter åt föreningens medlemmar.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen ingår inte i en samfällighet.

Föreningen har en aktuell underhållsplan, upprättad 2022 och sträcker sig till 2072.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB.

#### STYRELSEN

Ulrika Sandahl	Ordförande, vald t.o.m. årsmötet 2025
Maria Hallén	Ledamot, vald t.o.m. årsmötet 2024
Jan-Ove Söhrman	Ledamot, vald t.o.m. årsmötet 2024
Therese Andersson	Ledamot, vald t.o.m. årsmötet 2024
Christian Jansson	Ledamot, vald t.o.m. årsmötet 2025

Tommy Fabbri	Suppleant, vald t.o.m. årsmötet 2024
Fredric Syrén	Suppleant, vald t.o.m. årsmötet 2024
Jonatan Kvalden	Suppleant, vald t.o.m. årsmötet 2024
Hans Viklund	Suppleant, vald t.o.m. årsmötet 2024

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ordinarie ledamöter två i förening.

#### REVISOR

Revisor under året har varit Stefan Mott, LR Revision Karlstad AB.

#### EKONOMISK FÖRVALTARE

Föreningens räkenskaper sköts av P-G:s Redovisning AB.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång*

Av föreningens 36 lägenheter var vid årets början 31 st upplåtna till privatpersoner med bostadsrätt, 2 st upplåtna till juridisk person med bostadsrätt samt 3 st upplåtna som hyreslägenheter.

Bostadsrätternas yta är 2 467 kvm.

Hyreslägenheternas yta är 156 kvm.

Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelser gjorts. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset var 23 125 kr, (fg år 21 348 kr).

Antalet medlemmar som utträtt under året är 3 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 3 st. Medlemsantalet i föreningen vid år årets slut är 42 medlemmar varav 34 röstberättigade.

Ersättning till styrelsen har under året uppgått till 54 500 kr (fg år 43 560 kr).

Under året har åtgärder enligt underhållsplan utförts och 1 250 000 kr har tagits från föreningens fond för yttre underhåll.

- Uppsättning av sockelplåt
- Byte av vindskivor och panel på förråd
- Målning av förråd
- Byte av stuprör och hängrännor på fastigheterna

Underhåll har skett av ventilation.  
Visst underhåll har skett i föreningens hyreslägenheter.

I övrigt har föreningen svarat för löpande underhållsarbeten.

I mars och april 2024 har man löst lånen i Swedbank och tagit upp nya lån i Stadshypotek-Handelsbanken  
3 000 000 med ränta 3,87% bundet till 2027-03-30  
6 000 000 med rörlig ränta  
4 000 000 med ränta 4,06% bundet till 2028-04-30

### Flerårsöversikt

	<i>Belopp i Tkr</i>			
	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 051 000,00	1 851	1 850	1 977
Resultat efter finansiella poster	71 000,00	472	19	4 859
Soliditet, %	63	65	59	47
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	691,00			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83%			
Skuldsättning per kvadratmeter	4 956,00			
Sparande per kvadratmeter	581,00			
Räntekänslighet	7,00			
Energikostnad per kvadratmeter	80,00			

### Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserad resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	17 277 979	2 350 000	4 370 130	18 670
Omföring av föreg års vinst			472 038	-472 038
Avsättning yttre fond		400 000	-400 000	
lanspåråktagande av yttrefond		-1 250 000		
Årets resultat				70 884
<b>Vid årets slut</b>	<b>17 277 979</b>	<b>1 500 000</b>	<b>4 442 168</b>	<b>-382 484</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 4 513 052 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	4 442 168
årets resultat	70 884
Totalt	<hr/> 4 513 052
disponeras för	
yttre fond	400 000
balanseras i ny räkning	4 113 052
Summa	<hr/> 4 513 052

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 051 289	1 851 156
Övriga rörelseintäkter	3	6 039	12 544
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 057 328</b>	<b>1 863 700</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga driftskostnader		-1 001 535	-695 111
Övriga externa kostnader		-97 035	-135 305
Personalkostnader	4	-71 309	-57 246
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-204 511	-182 268
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 374 390</b>	<b>-1 069 930</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>682 938</b>	<b>793 770</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 288	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-629 342	-321 732
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-612 054</b>	<b>-321 732</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>70 884</b>	<b>472 038</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>70 884</b>	<b>472 038</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>70 884</b>	<b>472 038</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	34 724 500	34 900 768
Inventarier, verktyg och installationer	7	131 976	49 000
Summa materiella anläggningstillgångar		34 856 476	34 949 768
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		34 856 476	34 949 768
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		21 053	0
Övriga fordringar		43 625	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 162	53 463
Summa kortfristiga fordringar		129 840	53 463
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 761 452	2 880 778
Summa kassa och bank		1 761 452	2 880 778
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 891 292	2 934 241
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		36 747 768	37 884 009

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital		18 777 979	19 627 979
Summa bundet eget kapital		18 777 979	19 627 979
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 442 168	4 370 130
Årets resultat		70 884	472 038
Summa fritt eget kapital		4 513 052	4 842 168
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 291 031</b>	<b>24 470 147</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		13 000 000	0
Summa långfristiga skulder		13 000 000	0
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	13 000 000
Leverantörsskulder		18 736	88 363
Skatteskulder		111 888	107 208
Övriga skulder	8	4	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		326 109	218 291
Summa kortfristiga skulder		456 737	13 413 862
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 747 768</b>	<b>37 884 009</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	70 884	472 038
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	204 511	182 268
	<b>275 395</b>	<b>654 306</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-76 377	46 941
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	42 875	29 882
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-33 502</b>	<b>76 823</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
lanspråkstagande av yttre fond	-1 250 000	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-111 219	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 361 219</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder		-3 349 228
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-3 349 228</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 119 326</b>	<b>-2 618 099</b>
Likvida medel vid årets början	2 880 778	5 498 877
Likvida medel vid årets slut	1 761 452	2 880 778



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	175
-Inventarier, verktyg och installationer	10

### Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

#### **Nettoomsättning per rörelsegren**

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Hysesintäkter bostäder	252 049	97 336
Hysesintäkter P-platser	94 000	93 750
Årsavgifter bostäder	1 705 240	1 660 070
<b>Summa</b>	<b>2 051 289</b>	<b>1 851 156</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Övriga ersättningar och intäkter	6 039	12 544
<b>Summa</b>	<b>6 039</b>	<b>12 544</b>

Övriga intäkter består av Överlåtelseavgifter och Pantsättningsavgifter.

### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### **Personal**

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Ersättning till styrelsen	54 500	43 560
Sociala kostnader	16 809	13 686
<b>Summa</b>	<b>71 309</b>	<b>57 246</b>

## Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader och mark	76 160	76 160
Byggnad uppskrivning	100 108	100 108
Uteplats med pergola	28 243	6 000
<b>Summa</b>	<b>204 511</b>	<b>182 268</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	37 326 253	37 326 253
	<u>37 326 253</u>	<u>37 326 253</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 425 485	-2 249 217
-Årets avskrivning enligt plan	-176 267	-176 268
	<u>-2 601 752</u>	<u>-2 425 485</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>34 724 501</b>	<b>34 900 768</b>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	60 000	60 000
-Nyanskaffningar	111 219	
Vid årets slut	<u>171 219</u>	<u>60 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 000	-5 000
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-28 243	-6 000
Vid årets slut	<u>-39 243</u>	<u>-11 000</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>131 976</b>	<b>49 000</b>

## Not 8 Övriga skulder kreditinstitut

	Räntesats	Bundet till	Lånebelopp 2023-12-31	Amortering 2023
Swedbank	6,069%	2024-01-28	10 000 000	0
Swedbank	5,816%	2024-03-28	3 000 000	0
			<u>13 000 000</u>	<u>0</u>

## Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	24 608 000	24 608 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>24 608 000</b>	<b>24 608 000</b>

### Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga

## Underskrifter

Hammarö den 23 / 5 2024



Ulrika Sandahl  
Styrelseordförande



Maria Hallén  
Styrelseledamot



Jan-Ove Söhrman  
Styrelseledamot



Therese Andersson  
Styrelseledamot



Christian Jansson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2024



Stefan Mott  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Nolgård United

Org.nr 769621-2641

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Nolgård United för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat 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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *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 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 Bostadsrättsförening Nolgård United för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.



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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad 2024-05-24



Stefan Mott  
Godkänd revisor