

Brf Nobelgården

Årsredovisning 2024



Brf Nobelgården

Org.nr: 746000-2715

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nobelgården, 746000-2715, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostads lägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som kompletterande till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1934-03-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1934-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-11 hos Bolagsverket.

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.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Jens Ilström	2025
Ledamot	Fredrik Grahm	2025
Ledamot	Matilda Månsson	2025
Ledamot	Lovisa Sjöstedt	2026
Ledamot	Marina Radic	2026
Ledamot	Harald Simonsen Tvedt	2026
Suppleant	Selma Carlqvist	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Extern revisor	Afrodita Cristea
	BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Frida Ågren

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Poppel 4 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 55 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1934. Fastighetens adresser är Nobelvägen 58 A-D och Eslövsgatan 5.

Föreningen upplåter 55 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt. Föreningen arrenderar även ut en del av marken till ett gatukök.

Lägenhetsfördelning

1 rok	3 rok
47	8

Total tomtarea:	2 579	kvm
Total bostadsarea:	2 922	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 922	kvm
Total lokalarea:	86	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-10.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Utemiljö	Wirdis
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele 2
Avfallshantering	Ragn-Sells
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestads Bevakning
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Anticimex
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal Klottersanering	Klottrets Fiende No 1
Serviceavtal Fågelskydd	NOMOR
Teknisk Förvaltning	Bredablick Teknisk Förvaltning

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 36 272 kr (244 492 kr 2023) och planerat underhåll för 0 kr (733 450 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-06-27 av styrelsen. Underhållsplanen sträcker sig över 36 år

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 551 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 189 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av pumpar.



Tidigare utfört underhåll	År
Vindfångsdörr och golv	2023
Underhållsspolning	2023
Byte till säkerhetsdörrar	2022-2023
Utbyte av tre tvättmaskiner	2021
Häckarbete, stenläggning och portalbygge	2021
Målning av fönster	2020
Byte av tvättmaskin	2018
Målning av räcke och gavlar	2018
Besiktning av balkonger	2017
Spolning och filmning av avlopp	2016
Skorstensförbättringar	2015
Renovering av trapphus	2013
Nya entrédörrar i trapphuset	2012
Renovering av imkanaler	2010
Omläggning av tak	2010
Renovering balkonger	2007
Fönsterrenovering	2006-2008
Omputsning av fasad	2006-2008



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-29. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 7 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 4 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 82 medlemmar.

10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 82 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

I årsavgiften ingår vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för värme, bredband och kabel-tv. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 689	2 548	2 253	2 169
Resultat efter finansiella poster, tkr	100	-919	-2 117	-78
Förändring av underhållsfond	551	-193	-1 561	205
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-129	-404	-255	17
Sparande kr/kvm	140	45	91	178
Soliditet, %	-29	-33	-14	18
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	875	829	707	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98	98	94	
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	655	583	515	495
Driftkostnad kr/kvm	535	545	487	411
Energikostnad kr/kvm	289	323	250	203
Ränta kr/kvm	120	93	22	10
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	189	180	176	173
Skuldsättning kr/kvm	2 286	2 187	1 580	1 614
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	2 286	2 187	1 580	1 614
Räntekänslighet (%)	3	3	2	
Snittränta, (%)	5.26	4.24	1.38	0.6

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	74 534	581 537	- 1 552 489	- 919 197
Disposition enligt föreningsstämma			-919 197	919 197
Avsättning till underhållsfond		551 000	-551 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				100 193
Vid årets slut	74 534	1 132 537	- 3 022 686	100 193

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 471 686
Årets resultat före fondändring	100 193
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 551 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	- 2 922 493

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 2 922 493
Totalt	- 2 922 493

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 014 776

1 840 103

Övriga rörelseintäkter

3

674 060

707 898

Summa rörelseintäkter

2 688 836

2 548 001

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 645 528

-2 625 549

Övriga kostnader

5

-184 689

-157 381

Personalkostnader

6

-87 197

-88 839

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-321 451

-322 077

Summa rörelsekostnader

-2 238 865

-3 193 846

RÖRELSERESULTAT

449 971

-645 845

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

11 633

5 353

Räntekostnader och liknande resultatposter

-361 411

-278 705

Summa finansiella poster

-349 778

-273 352

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

100 193

-919 197

RESULTAT FÖRE SKATT

100 193

-919 197

ÅRETS RESULTAT

100 193

-919 197



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	4 338 220	4 637 671
Inventarier, maskiner och installationer	10	176 000	198 000
Summa materiella anläggningstillgångar		4 514 220	4 835 671
Finansiella anläggningstillgångar			
Lån till delägare eller närstående		3 665	3 665
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 665	3 665
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 517 885	4 839 336
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 708	0
Övriga fordringar		113 312	103 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	191 123	138 369
Summa kortfristiga fordringar		308 143	242 281
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		500	500
Summa kortfristiga placeringar		500	500
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 119 512	443 367
Summa kassa och bank		1 119 512	443 367
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 428 155	686 148
SUMMA TILLGÅNGAR		5 946 040	5 525 484



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 534	72 534
Underhållsfond		1 134 537	583 537
Summa bundet eget kapital		1 207 071	656 071
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 022 686	-1 552 489
Årets resultat		100 193	-919 197
Summa fritt eget kapital		-2 922 493	-2 471 686
SUMMA EGET KAPITAL		-1 715 422	-1 815 615
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	6 874 770	6 578 520
Leverantörsskulder		262 406	273 964
Skatteskulder		8 444	6 509
Övriga skulder		0	1 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	515 842	480 399
Summa kortfristiga skulder		7 661 462	7 341 099
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		7 661 462	7 341 099
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 946 040	5 525 484



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		449 970	-645 845
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		321 451	322 077
Summa		771 421	-323 768
Erhållen ränta		11 633	5 353
Erlagd ränta		-361 411	-278 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		421 644	-597 120
Förändringar av rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-68 559	27 470
Ökning av rörelseskulder		26 810	-1 939 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten		379 895	-2 508 996
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		6 874 770	6 728 520
Amortering av låneskulder		-6 578 520	-4 903 520
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		296 250	1 825 000
Årets kassaflöde		676 145	-683 996
Likvida medel vid årets början		443 367	1 127 363
Likvida medel vid årets slut		1 119 512	443 367



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

I årsavgiften ingår vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för värme, bredband och kabel-tv. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	25-40
Installationer	10
Inventarier	Helt avskrivna



Not 2. Årsavgifter och hyror	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	1 868 244	1 702 355
Årsavgifter lokaler	102 120	102 120
	1 970 364	1 804 475
Hysesintäkter		
Övriga objekt	44 412	35 628
Totalt årsavgifter och hyror	2 014 776	1 840 103

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 111	4 272
Överlåtelseavgifter	8 118	5 147
Övriga intäkter	4 103	25 368
Kommunikation	36 960	36 961
Uppvärmning	493 332	493 332
El	130 436	142 818
	674 060	707 898
Totalt övriga rörelseintäkter	674 060	707 898



Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	227 344	312 991
Uppvärmning	453 886	470 094
Vatten och avlopp	186 506	188 270
Avfallshantering	49 347	69 036
Teknisk förvaltning	242 983	208 490
Serviceavtal	9 221	23 824
Besiktningsskostnader	66 210	10 313
Systematiskt brandskyddsarbete	20 010	54 369
Snöröjning	18 966	44 319
Övriga utgifter för köpta tjänster	51 453	12 611
Bredband	74 432	72 033
Kabel-TV	38 860	36 957
Försäkringar	68 683	43 999
Förbrukningsmaterial	3 306	4 187
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	98 050	96 115
	1 609 255	1 647 606
Reparationer		
Huskropp	0	5 976
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 307	14 448
Vattenskador	0	16 179
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	9 328
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	21 519	9 934
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	3 536
VA & sanitet, installationer	10	22 192
Värme, installationer	2 531	2 816
El, installationer	6 905	3 013
Brandskador	0	157 070
	36 272	244 492
Planerat underhåll		
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	685 637
VA & sanitet, installationer	0	47 813
	0	733 450
Totalt fastighetskostnader	1 645 528	2 625 549

Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Förvaltningskostnader	130 005	132 161
Revision	20 195	14 150
Tele och post	3 357	3 915
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	1
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	26 932	0
Bankkostnader	1 285	1 002
IT-tjänster	2 116	2 090
Övriga externa kostnader	800	800
Övriga kostnader	0	3 263
Totalt övriga kostnader	184 689	157 381



Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	66 350	67 600
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	20 847	21 239
Totalt personalkostnader	87 197	88 839

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	299 451	300 077
Inventarier, maskiner och installationer	22 000	22 000
	321 451	322 077
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	321 451	322 077

Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	11 993 588	11 993 588
Mark	53 743	53 743
Utgående anskaffningsvärden	12 047 331	12 047 331
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 7 409 660	- 7 109 583
Årets avskrivning på byggnader	- 299 451	- 300 077
Utgående avskrivningar	-7 709 111	-7 409 660
Utgående redovisat värde	4 338 220	4 637 671
<i>Varav</i>		
Byggnader	4 284 477	4 583 928
Mark	53 743	53 743
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	27 511 000	27 511 000
Taxeringsvärde mark	19 929 000	19 929 000
	47 440 000	47 440 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	46 600 000	46 600 000
Lokaler	840 000	840 000
	47 440 000	47 440 000

Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	8 783 000	8 783 000
Summa:	8 783 000	8 783 000



Not 10. Inventarier, maskiner och installationer		2024-12-31	2023-12-31	
Ingående anskaffningsvärden				
Inventarier, maskiner och installationer		322 282	322 282	
Utgående anskaffningsvärden		322 282	322 282	
Ingående avskrivningar				
Inventarier, maskiner och installationer		- 124 282	- 102 282	
Årets avskrivningar		- 22 000	- 22 000	
Utgående avskrivningar		- 146 282	- 124 282	
Utgående redovisat värde		176 000	198 000	
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2024-12-31	2023-12-31	
Förutbetalda kostnader		191 123	138 369	
Summa		191 123	138 369	
Not 12. Kassa och bank		2024-12-31	2023-12-31	
Transaktionskonto Handelsbanken		1 119 513	443 367	
Summa		1 119 513	443 367	
Not 13. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Stadshypotek	Löst	4,65 %	0	1 925 000
Fastighetslån Stadshypotek	Löst	4,86 %	0	4 653 520
Fastighetslån Stadshypotek	2025-01-15	3,64 %	1 825 000	0
Fastighetslån Stadshypotek	2025-01-29	3,46 %	496 250	0
Fastighetslån Stadshypotek	2025-01-31	3,44 %	4 553 520	0
Summa skulder till kreditinstitut			6 874 770	6 578 520
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 874 770	-6 578 520
			0	0
Not 14. Förfall fastighetslån		2024-12-31	2023-12-31	
Förfaller inom ett år från balansdagen		-6 874 770	-6 578 520	
Förfaller 2-5 år från balansdagen		0	0	
Förfaller senare än fem år från balansdagen		0	0	
Summa		-6 874 770	-6 578 520	
Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2024-12-31	2023-12-31	
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter		87 460	78 852	
Upplupna räntekostnader		43 712	57 191	
Förutbetalda intäkter		192 973	187 713	
Upplupna revisionsarvoden		17 720	14 400	
Upplupna kostnader		173 978	142 243	
Summa		515 843	480 399	



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jens Ilström
Ordförande

Fredrik Grahn
Ledamot

Matilda Månsson
Ledamot

Lovisa Sjöstedt
Ledamot

Marina Radic
Ledamot

Harald Simonsen Tvedt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

BoRevision i Sverige AB
Afrodita Cristea
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 15:55

SENT BY OWNER:

DOCUMENT ID:

rJ2GxbRyeg

ENVELOPE ID:

BkizeW01ll-rJ2GxbRyeg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Nobelgården.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MATILDA MÅNSSON	Signed	29.04.2025 09:35	eID	
	Authenticated	29.04.2025 09:34	Low	
Marina Radic	Signed	29.04.2025 09:59	eID	
	Authenticated	29.04.2025 09:59	Low	
JENS ERIK ILSTRÖM	Signed	02.05.2025 18:23	eID	
	Authenticated	02.05.2025 18:20	Low	
LOVISA SJÖSTEDT	Signed	06.05.2025 21:07	eID	
	Authenticated	06.05.2025 21:06	Low	
HARALD SIMONSEN TVEDT	Signed	12.05.2025 15:10	eID	
	Authenticated	29.04.2025 09:39	Low	
Anders Arne Fredrik Grahn	Signed	14.05.2025 15:28	eID	
	Authenticated	14.05.2025 15:27	Low	
AFRODITA DORINA CRISTEA	Signed	14.05.2025 15:55	eID	
	Authenticated	14.05.2025 15:32	Low	

* 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 Brf Nobelgården , org.nr. 746000-2715

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nobelgården för räkenskapsåret 2024.

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 31 december 2024 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.

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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nobelgården för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 maj 2025



Brf Nobelgården - RB (1).pdf

(119482 byte)

SHA-512: f7f9e62942539b695a3b87aa7e9caec7c4996
18d613216abb6d1af1d3d6b21422832e0dcf1e004e2869
bbacc8835bc1e4198a75f1960c8e4b67820a9c6a9d00b

Underskrifter

2025-05-14 15:54:43 (CET)



Afrodita Dorina Cristea

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse

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:

4bb3a0d0323e801954ea103ac29ad9e084e787e26633de8d97e3de9bbcaf4263ee67b8eacbd1471ffc3149b85cec425b2fb4c9d16785a8939871fe92b8f767ec



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bradablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bradablickforvaltning.se

