

Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen Nöbbelövet 4

769630-6849



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nöbbelövet 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Uppllysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-16. Stadgar registrerades 2018-11-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lund, Villebrådet 3	2016	Lunds kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016.

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

Styrelsens sammansättning

Peter Jochumzen	Ordförande
Johan Hilding Tellås	Styrelseledamot
Jörg Schwenke	Styrelseledamot
Birgit Agneta Lindström	Suppleant
Louise Söderberg	Suppleant

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen

Revisorer

Nawras Shaker Hussein	Revisor
-----------------------	---------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga väsentliga händelser

Förändringar i avtal

Inga väsentliga händelser

Övriga uppgifter

Färdigställande av cykelgarage

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 363 424	1 303 520	1 306 662	1 198 749
Resultat efter fin. poster	-529 460	-511 464	-201 279	-406 500
Soliditet (%)	78	78	78	78
Yttre fond	245 600	198 600	151 600	121 200
Taxeringsvärde	47 000 000	47 000 000	47 000 000	34 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	734	697	703	642
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,0	89,0	94,0	93,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 080	7 139	7 198	7 258
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 080	7 139	7 198	7 258
Sparande per kvm totalyta, kr	-39	-29	149	31
Elkostnad per kvm totalyta, kr	89	92	133	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	64	58	55	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	30	28	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	189	181	216	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,45	4,37	1,99	1,22
Räntekänslighet (%)	9,65	10,24	10,23	11,30

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.

Kostnader för el och vatten (totalt 117 316 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Förlusten beror till största del på avskrivningar på fastigheten och högre räntor. Föreningen har beslutat att öka avgifterna för medlemmarna med 10%

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	32 020 000	-	-	32 020 000
Upplåtelseavgifter	13 930 000	-	-	13 930 000
Fond, yttre underhåll	198 600	-	47 000	245 600
Balanserat resultat	-677 222	-511 464	-47 000	-1 235 686
Årets resultat	-511 464	511 464	-529 460	-529 460
Eget kapital	44 959 914	0	-529 460	44 430 454

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 235 686
Årets resultat	-529 460
Totalt	-1 765 146

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	47 000
Balanseras i ny räkning	-1 812 146
	-1 765 146

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 363 424	1 303 520
Övriga rörelseintäkter	3	-3	64 062
Summa rörelseintäkter		1 363 421	1 367 582
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-596 624	-618 408
Övriga externa kostnader	8	-142 820	-127 330
Personalkostnader	9	-149 101	-136 967
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-460 896	-460 896
Summa rörelsekostnader		-1 349 440	-1 343 602
RÖRELSERESULTAT		13 980	23 981
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 288	11 973
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-552 729	-547 418
Summa finansiella poster		-543 441	-535 445
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-529 460	-511 464
ÅRETS RESULTAT		-529 460	-511 464

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	56 188 000	56 648 896
Pågående projekt		439 788	4 459
Summa materiella anläggningstillgångar		56 627 788	56 653 355
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 627 788	56 653 355
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 553	18 901
Övriga fordringar	12	356 513	986 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	74 906	70 093
Summa kortfristiga fordringar		444 972	1 075 751
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 540	2 540
Summa kassa och bank		2 540	2 540
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		447 512	1 078 291
SUMMA TILLGÅNGAR		57 075 300	57 731 646

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 950 000	45 950 000
Fond för yttre underhåll		245 600	198 600
Summa bundet eget kapital		46 195 600	46 148 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 235 686	-677 222
Årets resultat		-529 460	-511 464
Summa fritt eget kapital		-1 765 146	-1 188 686
SUMMA EGET KAPITAL		44 430 454	44 959 914
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 700 000	3 700 000
Summa långfristiga skulder		3 700 000	3 700 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 661 110	8 764 710
Leverantörsskulder		36 432	51 454
Övriga kortfristiga skulder		2 250	-228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	245 054	255 796
Summa kortfristiga skulder		8 944 846	9 071 732
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 075 300	57 731 646

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	13 980	23 981
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	460 896	460 896
	474 876	484 877
Erhållen ränta	9 288	11 973
Erlagd ränta	-574 205	-516 875
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-90 040	-20 025
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-914	-36 200
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 810	-25 037
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-92 764	-81 262
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-435 329	-4 459
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-435 329	-4 459
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-103 600	-103 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-103 600	-103 600
ÅRETS KASSAFLÖDE	-631 693	-189 321
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	921 342	1 110 663
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	289 649	921 342

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Även kortfristiga delen av långfristiga skulden har klassificerats som långfristiga i kassaflödesanalysen

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nöbbelövet 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 164 024	1 084 680
Hysesintäkter, p-platser	75 445	85 388
Vatten	35 806	32 645
El	81 510	99 775
Övriga intäkter	6 639	1 032
Summa	1 363 424	1 303 520

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-3	-1
Elprisstöd	0	64 063
Summa	-3	64 062

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	88	16 484
Städning	0	19 032
Besiktning och service	21 282	11 874
Trädgårdsarbete	3 499	0
Övrigt	0	25 094
Summa	24 869	72 484

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	9 225
Soprum/miljöanläggning	2 525	0
Dörrar och lås/porttele	34 091	13 325
Värme	12 836	0
Hissar	12 829	72 358
Summa	62 281	94 908

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	155 327	160 758
Återbetalning elstöd	45 768	0
Uppvärmning	111 885	102 139
Vatten	63 048	52 761
Sophämtning	40 385	41 763
Summa	416 413	357 420

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	25 723	24 648
Kabel-TV	66 270	68 948
Bredband	1 068	0
Summa	93 061	93 596

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	75 859	59 389
Förbrukningsmaterial	0	325
Juridiska kostnader	3 125	6 313
Revisionsarvoden	22 425	21 250
Ekonomisk förvaltning	41 411	40 054
Summa	142 820	127 330

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 903	61 572
Löner, arbetare	54 716	42 974
Sociala avgifter	34 607	30 546
Övriga personalkostnader	1 875	1 875
Summa	149 101	136 967

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	552 572	547 174
Övriga räntekostnader	157	244
Summa	552 729	547 418

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	59 875 166	59 875 166
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59 875 166	59 875 166
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 226 270	-2 765 374
Årets avskrivning	-460 896	-460 896
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 687 166	-3 226 270
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	56 188 000	56 648 896
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 503 900</i>	<i>13 503 900</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	10 000 000	10 000 000
Summa	47 000 000	47 000 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	69 404	67 955
Nabo Klientmedelskonto	279 198	231 364
Borgo	7 910	687 438
Summa	356 513	986 757

Korrigerig av likvida medel har genomförts till övriga fordringar med anledning av omklassificering. Jämförelsetalen har inte omräknats.

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 950	34 695
Försäkringspremier	20 021	19 048
Förvaltning	16 935	16 350
Summa	74 906	70 093

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Sparbanken Skåne	2026-01-30	4,09 %	3 700 000	3 700 000
Sparbanken Skåne	2025-01-30	4,40 %	3 980 000	3 984 000
Sparbanken Skåne	2025-01-30	4,50 %	4 681 110	4 780 710
Summa			12 361 110	12 464 710
Varav kortfristig del			8 661 110	8 764 710

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 361 110 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 072	2 896
El	17 489	16 269
Uppvärmning	14 067	15 782
Utgiftsräntor	79 589	101 065
Vatten	18 089	15 744
Förutbetalda avgifter/hyror	112 748	104 040
Summa	245 054	255 796

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 025 000	14 025 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning på 10% från och med Januari 2025

Underskrifter

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

Lund

Johan Hilding Tellås
Styrelseledamot

Jörg Schwenke
Styrelseledamot

Peter Jochumzen
Ordförande

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

Nawras Shaker Hussein
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nöbbelövet 4
Org.nr. 769630-6849

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nöbbelövet 4 för år 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 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 upphöra med 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.

Resursgruppen.

REVISION & RÅDGIVNING

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 Bostadsrättsföreningen Nöbbelövet 4 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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 trygghande 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.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Nawras Hussein
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.05.2025 16:34

SENT BY OWNER:

Nawras Hussein • 30.05.2025 15:53

DOCUMENT ID:

SyXhL_Nwzle

ENVELOPE ID:

rkeoUdNwfxx-SyXhL_Nwzle

DOCUMENT NAME:

AR o RB 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

59e24174c451cd6565c3ff1d9177eb60144ea0679c8926
200204c25ab19826f5c4b07cd1ae1a90ef7eda9814e333
65d1aac154d36a10c73f2b13c4ff1cb606ef

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

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER JOCHUMZEN peter.jochumzen@nek.lu.se	 Signed Authenticated	30.05.2025 16:12 30.05.2025 16:12	eID High	Swedish BankID (DOB: 1966/09/12) Swedish BankID (SSN: 196609123937)
2. Johan Hilding Tellås johan.tellas@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.05.2025 16:21 30.05.2025 16:19	eID High	Swedish BankID (DOB: 1964/04/02) Swedish BankID (SSN: 196404026012)
3. JÖRG SCHWENKE joerg.schwenke@googlemail.com	 Signed Authenticated	30.05.2025 16:31 30.05.2025 16:30	eID High	Swedish BankID (DOB: 1979/07/18) Swedish BankID (SSN: 197907182070)
4. NAWRAS SHAKER HUSSEIN nawras.hussein@resursgruppen.se	 Signed Authenticated	30.05.2025 16:34 30.05.2025 16:33	eID High	Swedish BankID (DOB: 1978/04/03) Swedish BankID (SSN: 197804030794)

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

 Attachments

No attachments related to this 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