

Bostadsrättsföreningen

Nöbbé Gård

Org.nr: 769635-1043

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nöbb Gård, organisationsnummer 769635-1043, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens säte är i Lunds kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017.

Ekonomisk plan registrerades år 2021.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-05-13.

Beskattning

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

Styrelse

Ordförande	Fredrik Montgomery-Cederhielm
Ledamot	Elisabet Sundqvist
Ledamot	Johan Norman
Suppleant	Johan Toresson

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Revisor	David Walman
	Rävisor AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Agneta Hanö och Karin Ursberg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

På stämman deltog 25 medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-04-04.

Vid extrastämman beslutades om ändring i stadgan för att ta bort kravet på auktoriserad revisor. Ny formulering av § 24 i stadgan.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Försäkring	Länsförsäkringar
Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Serviceavtal för hiss	Cibes Kalea Sverige AB
Mätvärdeshantering el, värme, vatten	Home Solutions i Sverige AB
Bredband	Bahnhof
El	E.ON Energilösningar Aktiebolag
El	Kraftringen
Mobilt bredband	Telavox AB
Tilläggsförsäkring värmepumpar	Artic Försäkring
Besiktning hissar	Salwéns Ingenjörbyrå
Renhållning	Lunds kommun

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Nöbbelöv 10:14

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.
Även försäkring för NIBE-värmepumpar hos Arctic.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2021.

Totalyta (m²): **2 548**

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
3 rok	1
4 rok	6
5 rok	4
6 rok	9
7 rok	1
Summa	21

Totalt antal bostadslägenheter: **21**

Garage och P-platser

	Antal platser
	30

Varav 17 parkering och 13 carport.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad 2024-12-21.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Isolering infästning trappor i 12D/F	2024	Enligt föreläggande från Miljöförvaltningen
Ljudisolering av trappor huvudbyggnad	2024	
Rensning av externa ventilationskanaler	2024	
OVK - obligatorisk ventilationskontroll	2024	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi fortsatt arbetat med justeringar av värmesystemet samt åtgärdande av garantipunkterna som återstår inför 5-årsbesiktningen.

Ett av föreningens lån lades om under våren 2024 och en fortsatt översyn över lånebilden i syfte att anpassa oss efter rådande ränteläge har gjorts.

För att ta höjd inför kommande underhållsbehov har ytterligare en höjning av månadsavgifterna gjorts under året.

Medlemsinformation

38 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 0 överlåtelse skett.

0 medlemmar har utträtt ur föreningen.

0 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 38

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022
Föreningen, tkr			
Nettoomsättning, tkr	2 122	1 967	1 666
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 071	- 319	- 683
Föreningen, %			
Soliditet ¹ , %	76	77	77
Räntekänslighet	13	14	17
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	83	87
Snittränta, %	2.9		
Bostadsrätten, kr			
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	783	724	618
Skuldsättning / kvm totalyta	10 260	10 349	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	10 260	10 349	10 467
Energikostnad / kvm	154	141	229
Sparande / kvm	-2	257	114
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning			

Nyckeltalsdefinitioner

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

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

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

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	91 000 000	135 000	- 1 280 927	- 318 708	89 535 365
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		67 500	-67 500		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-32 000	32 000		0
Balanseras i ny räkning			- 318 708	318 708	0
Årets resultat				- 1 070 758	- 1 070 758
Belopp vid årets utgång	91 000 000	170 500	- 1 635 135	- 1 070 758	88 464 607

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 635 135
Årets resultat	- 1 070 758
Totalt	- 2 705 893

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	67 500
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 94 624
Balanseras i ny räkning	- 2 678 769
Totalt	- 2 705 893

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan. Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnads massa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan. I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag ökade räntekostnader som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	2 121 827	1 967 260
Övriga rörelseintäkter		1 000	243 589

Summa rörelseintäkter		2 122 827	2 210 849
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	3	-956 934	-718 525
Administration och förvaltning	4	-286 159	-178 587
Personalkostnader	5	-14 241	-29 927
Avskrivningar		-972 888	-972 888

Summa rörelsekostnader		-2 230 222	-1 899 927
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

		-107 395	310 922
--	--	-----------------	----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 290	758
Räntekostnader och liknande resultatposter		-988 653	-630 388

Summa finansiella poster		-963 363	-629 630
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		-1 070 758	-318 708
--	--	-------------------	-----------------

RESULTAT FÖRE SKATT

		-1 070 758	-318 708
--	--	-------------------	-----------------

ÅRETS RESULTAT

		-1 070 758	-318 708
--	--	-------------------	-----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6 , 7	114 166 998	115 131 411
Inventarier, verktyg och installationer	8	8 474	16 949
Summa materiella anläggningstillgångar		114 175 472	115 148 360
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		114 175 472	115 148 360
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		296 120	333 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 810	0
Kundfordringar		421 434	377 220
Summa kortfristiga fordringar		815 364	710 449
Kassa och bank			
Kassa och bank		811 470	792 013
Summa kassa och bank		811 470	792 013
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 626 834	1 502 462
SUMMA TILLGÅNGAR		115 802 306	116 650 822

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		91 000 000	91 000 000
Fond för yttre underhåll		170 500	135 000
Summa bundet eget kapital		91 170 500	91 135 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 635 135	-1 280 927
Årets resultat		-1 070 758	-318 708
Summa fritt eget kapital		-2 705 893	-1 599 635
SUMMA EGET KAPITAL		88 464 607	89 535 365
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	17 428 153	17 503 709
Summa långfristiga skulder		17 428 153	17 503 709
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		17 428 153	17 503 709
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 714 077	8 865 186
Leverantörsskulder		353 369	70 319
Skatteskulder		29 719	26 966
Övriga skulder		27 427	47 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		784 954	601 771
Summa kortfristiga skulder		9 909 546	9 611 748
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		9 909 546	9 611 748
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 802 306	116 650 822

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-107 395	310 921
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	972 888	972 888
Summa	865 493	1 283 809
Erhållen ränta	25 290	758
Erlagd ränta	-988 653	-630 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-97 870	654 180
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-208 620	-584 475
Ökning av rörelseskulder	448 907	104 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten	142 417	174 053
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av låneskuld	-226 665	25 185
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-226 665	25 185
Årets kassaflöde	-84 248	199 238
Likvida medel vid årets början	792 013	592 775
Likvida medel vid årets slut	811 470	792 013

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnad	120
Inventarier	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	1 632 180	1 419 422
Hyresintäkter		
Garage och p-platser	85 675	87 400
Bredband	34 020	26 640
	119 695	114 040
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 655	7 927
Debiterade vattenkostnader	44 776	52 226
Debiterade elkostnader	194 951	242 308
Debiterade värmekostnader	124 365	131 359
Övriga intäkter	1 205	-22
	369 952	433 799
Totalt nettoomsättning	2 121 827	1 967 260

Not 3. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	327 326	317 827
Vatten och avlopp	64 869	40 769
Elstöd återbetalning	129 546	68 161
Sophämtning	34 368	34 731
	556 109	461 488
Funktionell anläggningsservice		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	33 865	0
Hiss	14 719	12 063
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	2 875	0
Brandskydd	0	1 950
	51 459	14 013
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	83 405	53 542
Fastighetsstäd	0	328
Trädgårdsskötsel	8 878	293
Övriga köpta tjänster	11 956	5 475
	104 239	59 638
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	38 283	40 895
Övriga driftkostnader		
Försäkring	17 378	22 182
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	15 487	13 689
	32 865	35 871
Reparationer		
Reparationer	79 356	74 620
Underhåll		
Underhåll	94 624	32 000
Totalt operativ drift och underhåll	956 934	718 525

Not 4. Administration och förvaltning	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	0	4 630
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	39 875	36 250
Extra ekonomisk förvaltning	17 420	6 759
	57 295	43 009
Revision		
Revisionsarvode	14 675	35 625
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	4 070	4 137
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	20 128	834
Konsultarvode	16 250	9 994
Bankkostnader	2 587	2 990
Hyra lokal	750	0
Övriga kostnader	170 404	77 368
	210 119	91 186
Totalt administration och förvaltning	286 159	178 587
Gammal fordran om 103 705 kr som ej reglerats tidigare år, kostnadsförs detta år som övrig kostnad.		

Not 5. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	9 250	22 000
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	1 800	3 150
Sociala kostnader	3 191	4 777
	4 991	7 927
Totalt personalkostnader	14 241	29 927

Not 6. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	117 800 000	117 800 000
Utgående anskaffningsvärden	117 800 000	117 800 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 668 589	- 1 704 176
Årets avskrivningar	- 964 413	- 964 413
Utgående avskrivningar	-3 633 002	-2 668 589
Utgående redovisat värde	114 166 998	115 131 411
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde mark	12 800 000	12 800 000
	70 800 000	70 800 000

Not 7. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	64 835 000	64 835 000
Summa:	64 835 000	64 835 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	42 374	42 374
Utgående anskaffningsvärden	42 374	42 374
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 25 425	- 16 950
Årets avskrivningar	- 8 475	- 8 475
Utgående avskrivningar	- 33 900	- 25 425
Utgående redovisat värde	8 474	16 949

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Sparbanken Skåne	2026-02-10	1,41 %	8 714 077	8 789 632
Sparbanken Skåne	Stibor 3 mån	3,506 %	8 714 077	8 789 632
Sparbanken Skåne	2029-02-10	3,490 %	8 714 076	8 789 631
Summa skulder till kreditinstitut			26 142 230	26 368 895
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 714 077	-8 865 186
			17 428 153	17 503 709

Underskrifter

Lund enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Fredrik Montgomery-Cederhielm

Elisabet Sundqvist

Johan Norman

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

Rävisor AB
David Walman



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 13:00

SENT BY OWNER:

Norton Lindgren • 29.04.2025 10:52

DOCUMENT ID:

SJe4SXGR1ee

ENVELOPE ID:

H1ES7GCKee-SJe4SXGR1ee

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Nöbb Gård.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JOHAN NORMAN jaharn@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 12:05 29.04.2025 12:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/04/02) IP: 172.225.68.225
INGRID ELISABET SUNDQVIST sunkis@live.se	 Signed Authenticated	29.04.2025 12:19 29.04.2025 12:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/07/30) IP: 93.182.160.84
FREDRIK MONTGOMERY-CEDERHIEL M fredmont@rocketmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2025 12:44 29.04.2025 14:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/05/27) IP: 89.160.10.74
David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	 Signed Authenticated	30.04.2025 13:00 30.04.2025 13:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.18.88

* 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