

# Brf Nobelgården

Årsredovisning 2022

A graphic illustration at the bottom of the page features a dark silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight against a lighter yellow background.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Nobelgården**  
746000-2715  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nobelgården, 746000-2715, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

## 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 komplement 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.

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

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Jens Ilström	Ordförande	2023
Alexander Henriksson	Ledamot	2023
Therese Lordén	Ledamot	2024
Lovisa Sjöstedt	Ledamot	2024
Fredrik Grahn	Ledamot	2023

#### Styrelsesuppleanter

Åsa Isaksson	Suppleant	2023
Matilda Månsson	Suppleant	2023

#### Ordinarie revisorer

BoRevision i Sverige AB

#### Valberedning

Frida Ågren

### Firmateckning

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



**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Malmö Poppelns 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 samt Eslövsgatan 5 i Malmö.

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
Total lokalarea:	86 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-10.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Green Landscaping	Trädgårdsskötsel
Tele2	Internet
Tele2	TV
Fortum	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)
Anticimex	Försäkring skadedjur
NOMOR	Fågel- och gnagarskydd (endast fågelskydd fr.o.m. 2022-11-01)
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering
Bengtssons Tvättmaskinsservice	Serviceavtal tvättutrustning
Fastab AB	Vinterrenhållning
Egain	Energioptimering

**Underhåll och reparationer**Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 196 220 kr samt planerat underhåll för 2 091 409 kr. Reparationskostnader och underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-01-05 av Sustend (Tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 530 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 175 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Byte till säkerhetsdörrar	2022
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 & filmning av avlopp	2016
Skorstensförbättringar	2015
Renovering av trapphus	2013
Nya entrédörrar i trapphuset	2012
Renovering av imkanaler	2010
Omläggning av tak	2010
Renovering av balkonger	2007
Fönsterrenovering	2006-2008
Omputsning av fasad	2006-2008

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

**Medlemsinformation**Överlåtelser

Under 2022 har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 9 överlåtelser).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 3 st. (Beviljade 2021-12-31: 3 st)

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 79 medlemmar.  
13 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.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter förändrades senast 2023-01-01 då de höjdes med 12 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för värme enligt schablon samt kabel-TV.

**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	2 253	2 169	2 172	2 152
Resultat efter finansiella poster*	-2 117	-78	-156	345
Förändring av underhållsfond	-1 561	205	-27	499
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-255	17	188	175
Sparande kr / kvm	91	178	231	224
Soliditet (%)	-14	18	20	19
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	500	495	510	510
Årsavgift för bostadsrättslokal, kr / kvm	1 050	1 039	1 039	1 039
Driftskostnad, kr / kvm	487	411	354	352
Energikostnad, kr / kvm	250	203	174	168
Ränta, kr / kvm	22	10	14	14
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	176	173	169	166
Lån, kr / kvm	1 580	1 614	1 647	1 918
Räntekänslighet (%)	3	3	3	4
Snittränta (%)	1,38	0,60	0,82	0,75

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads- och lokalarea 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.

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

\* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2023.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>74 534</b>	<b>2 336 396</b>	<b>-1 112 513</b>	<b>-78 221</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-78 221	78 221
Avsättning till underhållsfond		530 000	-530 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 091 409	2 091 409	
Årets resultat				-2 116 615
<b>Vid årets slut</b>	<b>74 534</b>	<b>774 987</b>	<b>370 675</b>	<b>-2 116 615</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 190 734
Årets resultat före fondförändring	-2 116 615
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-530 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 091 409
Summa över/underskott	-1 745 940

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-1 745 940**

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



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 625 262	1 609 512
Övriga rörelseintäkter	3	627 826	559 026
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 253 088</b>	<b>2 168 538</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 751 962	-1 698 862
Övriga externa kostnader	7	-177 998	-131 330
Personalkostnader	8	-75 040	-87 313
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-300 076	-300 076
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 305 076</b>	<b>-2 217 581</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 051 988</b>	<b>-49 043</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		864	162
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 491	-29 340
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-64 627</b>	<b>-29 178</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 116 615</b>	<b>-78 221</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 116 615</b>	<b>-78 221</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,17	4 937 748	5 237 824
Inventarier, maskiner och installationer	11	220 000	-
Summa materiella anläggningstillgångar		5 157 748	5 237 824
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga finansiella instrument		3 665	3 665
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 665	3 665
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 161 413</b>	<b>5 241 489</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 637	-
Övriga fordringar		74 748	21 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	185 857	118 397
Summa kortfristiga fordringar		263 242	140 207
<b>Kortfristiga placeringar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Kassa och bank</b>	13	<b>1 127 363</b>	<b>1 352 478</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 391 105</b>	<b>1 493 185</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 552 518</b>	<b>6 734 674</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 534	72 534
Uppskrivningsfond		2 000	2 000
Underhållsfond		774 987	2 336 396
Summa bundet eget kapital		849 521	2 410 930
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		370 675	-1 112 513
Årets resultat		-2 116 615	-78 221
Summa ansamlad förlust		-1 745 940	-1 190 734
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-896 419</b>	<b>1 220 196</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	4 753 520	4 853 520
Leverantörsskulder		2 274 643	164 069
Skatteskulder		7 503	12 745
Övriga skulder		-	613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	413 271	483 531
Summa kortfristiga skulder		7 448 937	5 514 478
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 552 518</b>	<b>6 734 674</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-2 051 988	-49 043
Avskrivningar	300 076	300 076
	<b>-1 751 912</b>	<b>251 033</b>
Erhållen ränta	864	162
Erlagd ränta	-65 491	-29 340
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-1 816 539</b>	<b>221 855</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-123 035	-25 393
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	2 034 459	260 716
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>94 885</b>	<b>457 178</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-220 000	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-220 000</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	4 828 520	4 853 520
Amortering av låneskulder	-4 928 520	-4 953 520
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-100 000</b>	<b>-100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-225 115</b>	<b>357 178</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 352 478</b>	<b>995 300</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 127 363</b>	<b>1 352 478</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****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.

**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.

Följande avskrivningstider tillämpas

**Materiella anläggningstillgångar:**

Byggnader (inkl. standardförbättringar)	25-40 år
Installationer	10 år
Inventarier	Helt avskrivna

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 504 986	1 490 136
Årsavgifter lokaler	90 276	89 376
Arrendeavgifter	30 000	-
Övriga objekt	-	30 000
<b>Summa</b>	<b>1 625 262</b>	<b>1 609 512</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	36 960	36 960
El	75 088	-
Uppvärmning	493 925	503 006
Överlåtelseavgifter	12 026	9 506
Övriga intäkter	9 827	9 554
<b>Summa</b>	<b>627 826</b>	<b>559 026</b>

**Not 4 Reparationer**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 669	14 201
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 488	14 964
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 651	16 140
VA & sanitet, installationer	17 479	28 619
Värme, installationer	2 888	70 991
El, installationer	-	3 299
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	1 490
Huskropp	23 356	-
Markytor	6 125	-
Brandskador	134 564	-
<b>Summa</b>	<b>196 220</b>	<b>149 704</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	181 780
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 091 409	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	35 869
Markytor	-	96 688
<b>Summa</b>	<b>2 091 409</b>	<b>314 337</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	92 265	88 875
Teknisk förvaltning	198 405	195 068
Besiktningkostnader	16 532	13 438
Snöröjning	36 567	44 497
Serviceavtal	46 109	46 937
Förbrukningsmaterial	5 686	16 251
Övriga utgifter för köpta tjänster	14 069	12 278
El	199 391	67 480
Uppvärmning	407 961	407 520
Vatten och avlopp	143 987	134 896
Avfallshantering	63 836	75 653
Försäkringar	34 072	31 837
Systematiskt brandskyddsarbete	105 267	16 113
Kabel-TV	33 443	34 515
Bredband	66 743	49 463
<b>Summa</b>	<b>1 464 333</b>	<b>1 234 821</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 255	-
Resekostnader	25	37
Kontorsmateriel och trycksaker	1 712	169
Tele och post	3 770	3 695
Förvaltningskostnader	114 176	111 849
Revision	14 125	13 150
Självrisker vid skada	24 100	-
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	1	-
Jurist- och advokatkostnader	12 675	-
Bankkostnader	1 501	1 274
IT-tjänster	1 990	457
Övriga externa kostnader	2 668	699
<b>Summa</b>	<b>177 998</b>	<b>131 330</b>

**Not 8 Personalkostnader**

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

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	57 100	68 650
<b>Summa</b>	<b>57 100</b>	<b>68 650</b>
Sociala avgifter	17 940	18 663
<b>Summa</b>	<b>75 040</b>	<b>87 313</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	300 076	300 076
<b>Summa</b>	<b>300 076</b>	<b>300 076</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	11 993 588	11 993 588
-Mark	53 743	53 743
-Markanläggningar	-	-
	<u>12 047 331</u>	<u>12 047 331</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
	-	
	<u>12 047 331</u>	<u>12 047 331</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>12 047 331</b>	<b>12 047 331</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 809 507	-6 527 794
	<u>-6 809 507</u>	<u>-6 527 794</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-300 076	-281 713
	<u>-300 076</u>	<u>-281 713</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-7 109 583</b>	<b>-6 809 507</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>4 937 748</b>	<b>5 237 824</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	4 884 005	5 184 081
Mark	53 743	53 743
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	46 600 000	39 800 000
Lokaler	840 000	827 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>47 440 000</b>	<b>40 627 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	27 511 000	22 057 000



**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	102 282	102 282
	<u>102 282</u>	<u>102 282</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	220 000	-
	<u>220 000</u>	<u>-</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>322 282</b>	<b>102 282</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-102 282	-83 919
	<u>-102 282</u>	<u>-83 919</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-18 363
	<u>-</u>	<u>-18 363</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-102 282</b>	<b>-102 282</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>220 000</b>	<b>-</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	74 968	-
Förutbetalda kostnader	110 888	118 397
<b>Summa</b>	<b>185 856</b>	<b>118 397</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 127 363	1 352 478
<b>Summa</b>	<b>1 127 363</b>	<b>1 352 478</b>

**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 753 520	4 853 520
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>4 753 520</b>	<b>4 853 520</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	4 753 520	4 853 520
<b>Summa</b>	<b>4 753 520</b>	<b>4 853 520</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,79 %	Löst	4 853 520	-	-4 853 520	-
Stadshypotek	2,62 %	2023-01-31*	-	4 828 520	-75 000	4 753 520
<b>Summa</b>			<b>4 853 520</b>	<b>4 828 520</b>	<b>-4 928 520</b>	<b>4 753 520</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Föreningen har efter räkenskapsårets slut tagit upp ett nytt lån på 2 000 000 kr för att bekosta dörrunderhåll 2023-01-17.

\* Lånet har vid villkorsändringsdag lagts om med fortsatt rörlig räntesats enligt STIBOR 3M och kapitalbindning till 2024-01-31

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	78 852	84 897
Upplupna räntekostnader	21 079	5 011
Förutbetalda intäkter	177 538	158 550
Upplupna revisionsarvoden	14 000	13 000
Upplupna driftskostnader	121 801	222 073
<b>Summa</b>	<b>413 270</b>	<b>483 531</b>

**Not 17 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	8 783 000	8 783 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 783 000</b>	<b>8 783 000</b>

## Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jens Ilström  
Styrelseordförande

Alexander Henriksson

Lovisa Sjöstedt

Therese Lordén

Fredrik Grahm

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift  
BoRevision i Sverige AB

Afrodita Cristea  
Extern revisor



**Nobelgården - Årsredovisning 220101-221231**

Antal sidor: 19  
Verifikationsdatum: Maj 17 2023 01:39PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 64536E7F7BA76  
MAJ 17 2023 01:39PM



Maj 04 2023 10:38AM	Kevin Rosenlund skickade dokumentet till deltagarna
Maj 12 2023 05:23PM	Jens Ilström granskade dokumentet:
Maj 17 2023 12:18PM	 JENS ILSTRÖM signerade dokumentet
Maj 17 2023 10:52AM	Lovisa Sjöstedt granskade dokumentet:
Maj 17 2023 10:53AM	 LOVISA SJÖSTEDT signerade dokumentet
Maj 11 2023 11:19AM	Alexander Henriksson granskade dokumentet:
Maj 17 2023 11:03AM	 Alexander Henriksson signerade dokumentet
Maj 11 2023 05:10PM	Therese Lordén granskade dokumentet:
Maj 11 2023 05:13PM	 THERESE LORDÉN POULSEN signerade dokumentet
Maj 11 2023 11:09AM	Fredrik Grahn granskade dokumentet:
Maj 11 2023 03:29PM	 Anders Arne Fredrik Grahn signerade dokumentet
Maj 17 2023 01:39PM	Afrodita Cristea granskade dokumentet:
Maj 17 2023 01:39PM	 AFRODITA DORINA CRISTEA signerade dokumentet
Maj 17 2023 01:39PM	Dokumentet har signerats



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nobelgården, org.nr. 747000-1608

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nobelgården för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nobelgården för räkenskapsåret 2022 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.

### Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

### 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 trygghetssätt.

### 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 försummelse 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

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Extern revisor


**RB Brf Nobelgården (1)**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Maj 17 2023 01:39PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 64536F48B9DD1  
MAJ 17 2023 01:39PM

**Registrerade händelser**

Maj 04 2023 10:40AM	Kevin Rosenlund skickade dokumentet till deltagarna
Maj 17 2023 01:38PM	Afrodita Cristea granskade dokumentet:
Maj 17 2023 01:39PM	 AFRODITA DORINA CRISTEA signerade dokumentet
Maj 17 2023 01:39PM	Dokumentet har signerats





## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna 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 avskrivningar 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 intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. 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 intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **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 intätker.

### **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 föreningsstämman 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 ianspråkta 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

Vi ser om ditt hus!

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

