

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Nocken i Fyllinge
769638-6395
Räkenskapsåret
2023

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter.

Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nocken i Fyllinge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Halmstad kommun.

Föreningen bildades 12 mars 2020 och registrerades hos Bolagsverket 23 april 2020. Nu gällande stadgar är registrerade hos bolagsverket vid samma datum. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Nybyggnationen av 21 lägenheter, med totalentreprenör Granitor Projects AB (f.d. Midroc Projects AB), lägenheter färdigställdes 2022 och inflyttning skedde den 25 februari 2022. Slutavräkning med Granitor Projects AB upprättades den 31 maj 2022.

Föreningen har i dagsläget ingen upprättad underhållsplan. Styrelsen planerar att ta fram en underhållsplan under kommande år.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.
Samuel Carlsson	Ledamot	2024
Gabriella Jönsson	Ledamot	2024
Karl Bäck	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter		
Christer Alerstam		2024

Valberedning		
Styrelsen		2024

Revisor		
Johan Liljencrantz		
Auktoriserad revisor , Revisionstjänst Falkenberg		2024

*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie föreningsstämma 19 juni 2023.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Beträffande föreningens finansiering se not 9 och 10.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring om bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlem.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Nocken 1
Antal lägenheter:	21 st, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta: BOA:	1 107 kvm
Tomtareal:	1 933 kvm
	Tomten ägs av föreningen
Parkeringsplatser:	11 st

Väsentliga avtal:

PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning och skötsel
If	Försäkring
KONE	Hiss
HEM	Fjärrvärme, el, vatten, sophantering

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat visar ett underskott om -649 995 kr (f.g. år -408 099 kr). Resultatet har belastats med kostnad för avskrivning av byggnad med 956 342 kr. Avskrivningar är en s.k. teoretisk kostnad som inte innebär någon utbetalning.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts i enlighet med föreningens stadgar med 0,3% av taxeringsvärdet.

Föreningen har ansökt om och beviljats statligt elstöd med 4 581 kr.

MPD Holding Pyrop AB (säljaren) org.nr. 559149-5311 lämnar räntegaranti gentemot föreningen vilket innebär att säljaren garanterar en högsta medellåneränta på fastighetslånen om 1,90% avseende slutfinansieringen enligt ekonomisk plan för tiden från och med dagen för slutplacering av föreningens lån och under en period om tre år. Garantin innebär att säljaren ersätter föreningen för den nettokostnad som kan uppstå om medelräntan överskrider garantiräntan. Säljaren utbetalar överskjutande räntekostnad kvartalsvis efter att föreningen ställt ut en faktura i samband med bankens låneavisering.

Styrelsens kommentar:

Styrelsen har under största delen av 2023 arbetat för att få ekonomin och övriga driftsfrågor att fungera efter en bitvis turbulent inledning som självständig Brf styrelse. En av anledningarna till detta var en sen och bristfällig överlämning från byggstyrelsen till den nyvalda styrelsen 2022. Styrelsen har under 2023 fått god kontroll på intäkter och utgifter och har nu en stabil kassa.

Omskrivning av ett av föreningens tre lån gjordes i april 2023. Föreningens tre lån var av byggstyrelsen tecknade på 1, 3 och 5 år. I anslutning till omskrivning av det lån som löpte ut under 2023 var föreningen tvungna att ha med Lyckos/Granitor i processen då dom ska betala räntegaranti t.o.m. 2025. Lyckos godtog endast en löptid på två år. Därav har föreningen två lån där bindningstiden löper ut i april 2025.

Föreningen har under 2023 nått en uppgörelse med Lyckos/Granitor för stora bevakningskostnader och trädgårdsskötsel under sommaren 2022.

Föreningens räntegaranti har under året kommit i gång och fungerar med betalningar från Lyckos. Det finns dock inga garantier för att detta i fortsättningen kommer fungera och att dessa pengar kommer in i tid innan vår förening har dragningar för våra lån som vi måste betala i tid. Vår förening måste därav budgetera för att överleva ekonomiskt om ifall att räntegarantin i framtiden inte kommer att fungera eller om i värsta fall byggföretaget Lyckos upphör att existera. Detta ger föreningen en möjlighet att bygga upp vår ekonomi och säkra medel för framtida underhåll och investeringar.

Avgiftshöjningar beslutade under 2023: 5 % from 1/4 2023, 25% from 1/7 2023 samt 5 % from 1/1 2024. Avgiftshöjningar beror på till största delen på kraftigt höjda räntor för föreningens lån samt ökade driftskostnader.

Föreningen ska göra i ordning landen på framsidan utmed Gråsejsvägen under 2024 samt bygga någon form av staket runt vår fastighet/parkeringsplatser. Styrelsen har beslutat att ersätta rabatter utmed Gråsejsvägen med någon form av stenläggning för att få det lättskött och ekonomiskt fördelaktigt på längre sikt.

Ärendet angående tillgänglighet gällande bostädernas badrum för att få ett slutbesked för vår fastighet har kommit till styrelsens kännedom i maj/juni 2023. Man har under hösten 2023 fört diskussioner med Lyckos, samt sökt information från Halmstad kommun.

Styrelseförändringar gjordes i mars 2023 då dåvarande ordföranden avgick. Styrelsen söker aktivt efter nya styrelsemedlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	32
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	2
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	31

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 020	672	0
Resultat efter finansiella poster	-650	-408	-13
Soliditet (%)	63,6	63,8	0,0
Driftkostnader* kr/kvm	306	376	0
Avsättning yttre underhållsfond kr/kvm	75	44	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	865	564	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 841	14 916	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 841	14 916	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	226	-113	0
Räntekänslighet (%)	17,2	26,4	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	188	110	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,9	90,3	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

* exklusive löpande reparationer och underhåll

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 510 000	48 456	-61 331	-408 099	30 089 026
Disposition av föregående års resultat:			-408 099	408 099	0
Avsättning till yttre underhållsfond		83 067	-83 067		0
Årets resultat				-649 995	-649 995
Belopp vid årets utgång	30 510 000	131 523	-552 497	-649 995	29 439 031

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-469 430
årets förlust	-649 995
	-1 119 425

behandlas så att	
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	83 067
i ny räkning överföres	-1 202 492
	-1 119 425

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 020 118	672 048
Övriga rörelseintäkter		56 581	20 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 076 699	692 048
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-348 043	-415 959
Övriga externa kostnader	4	-120 248	-110 228
Personalkostnader	5	0	-19 713
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-956 342	-303 200
Summa rörelsekostnader		-1 424 633	-849 100
Rörelseresultat		-347 934	-157 052
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		199 969	201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-502 030	-251 248
Summa finansiella poster		-302 061	-251 047
Resultat efter finansiella poster		-649 995	-408 099
Resultat före skatt		-649 995	-408 099
Årets resultat		-649 995	-408 099

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	45 740 458	46 696 800
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 740 458	46 696 800
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		45 740 458	46 696 800
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		202 227	170 852
Övriga fordringar		2	219 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 679	8 050
Summa kortfristiga fordringar		213 908	398 580
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		362 900	79 664
Summa kassa och bank		362 900	79 664
Summa omsättningstillgångar		576 808	478 244
SUMMA TILLGÅNGAR		46 317 266	47 175 044

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 510 000	30 510 000
Fond för yttre underhåll		131 523	48 456
Summa bundet eget kapital		30 641 523	30 558 456
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-552 497	-61 331
Årets resultat		-649 995	-408 099
Summa fritt eget kapital		-1 202 492	-469 430
Summa eget kapital		29 439 031	30 089 026
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut	10	16 263 096	10 814 072
Summa långfristiga skulder		16 263 096	10 814 072
Kortfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		165 952	5 697 952
Förskott från kunder		0	475
Leverantörsskulder		37 385	29 975
Övriga skulder	11	0	198 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		411 802	345 434
Summa kortfristiga skulder		615 139	6 271 946
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 317 266	47 175 044

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-649 995	-408 099
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	956 342	303 200
Betald skatt	198 309	-198 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	504 656	-303 210

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-31 375	-170 852
Förändring av kortfristiga fordringar	17 738	-29 417
Förändring av leverantörsskulder	7 410	-4 312 720
Förändring av kortfristiga skulder	-132 217	-34 996 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten	366 212	-39 812 479

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-7 268 934
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	50 589
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-7 218 345

Finansieringsverksamheten

Medlemsinsatser	0	30 510 000
Upptagna lån	-82 976	16 512 024
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-82 976	47 022 024

Årets kassaflöde

283 236 **-8 800**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	79 664	88 464
Likvida medel vid årets slut	362 900	79 664

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Tidigare år (2021) har angivits att föreningen tillämpat BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag, vilket varit felaktigt. Övergången till K3 har inte föranlett något behov av omräkning av de ingående balanserna.

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer föreningen tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Föreningens intäkter utgörs i allt väsentligt av årsavgifter. Årsavgifter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som avser räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslaget till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50-120 år
-----------	-----------

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket motsvarar nuvärdet av framtida betalningar diskonterade med den effektivränta som beräknats vid anskaffningstillfället.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	957 417	624 834
Intäkter parkeringsplatser	62 700	47 025
Övrigt	1	189
	1 020 118	672 048

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och renhållning.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
El	22 987	21 558
Värme	150 351	76 345
Vatten och avlopp	35 218	23 860
Sophantering	49 222	39 544
Snö- och halkbekämpningen	19 878	14 106
Trädgårdsskötsel	0	193 761
Löpande reparation och underhåll	8 861	625
Försäkringspremier	43 296	29 833
Hiss serviceavtal och besiktningar	15 475	12 025
Övriga förvaltningskostnader	2 755	4 302
	348 043	415 959

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och förvaltning	70 248	30 273
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	6 943	11 043
Ersättningar till revisor	36 500	12 500
Bankkostnader	6 557	2 326
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	0	54 086
	120 248	110 228

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	0	15 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	0	4 713
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	0	19 713

Föreningen har inga anställda. Ersättningarna avser styrelsearvode.

Styrelsen avstod att få arvode utbetalt 2023.

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 000 000	4 066 415
Årets förvärv		0
Årets avyttring		0
Årets investering		0
Omklassificering		42 933 585
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 000 000	47 000 000
Ingående avskrivningar	-303 200	
Årets avskrivningar	-956 342	-303 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 259 542	-303 200
Utgående redovisat värde	45 740 458	46 696 800
Taxeringsvärden byggnader	23 800 000	23 800 000
Taxeringsvärden mark	3 889 000	3 889 000
	27 689 000	27 689 000
Bokfört värde byggnader	41 674 043	42 630 385
Bokfört värde mark	4 066 415	4 066 415
	45 740 458	46 696 800

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	35 664 651
Inköp		7 268 934
Omklassificeringar		-42 933 585
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Andelar i koncernföretag

MPD Pyrop Grund 4 AB org.nr. 559251-2478

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	50 589
Försäljning, utdelning		-50 589
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 16 429 048 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Förfaller 2-5 år från balansdagen	16 263 096	10 814 072
Förfaller senare än fem år från balansdagen		0
	16 263 096	10 814 072
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	165 952	5 697 952
	165 952	5 697 952

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek 453-0	4,49	2025-04-25	5 532 000	5 532 000
SwedBank Hypotek 456-3	2,67	2025-04-25	5 532 000	5 532 000
SwedBank Hypotek 463-9	2,83	2027-04-23	5 365 048	5 448 024
			16 429 048	16 512 024
Kortfristig del av långfristig skuld			165 952	5 697 952

MPD Holding Pyrop AB (säljaren) org.nr. 559149-5311 lämnar räntegaranti gentemot föreningen vilket innebär att säljaren garanterar en högsta medellåneränta på fastighetslånen om 1,90% avseende slutfinansieringen enligt ekonomisk plan för tiden från och med dagen för slutplacering av föreningens lån och under en period om tre år. Garantin innebär att säljaren ersätter föreningen för den nettokostnad som kan uppstå om medelräntan överskrider garantiräntan. Säljaren utbetalar överskjutande räntekostnad kvartalsvis efter att föreningen ställt ut en faktura i samband med bankens låneavisering.

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga skulder	0	-198 110
	0	-198 110

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 595 000	16 595 000
	16 595 000	16 595 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 5 % fr.o.m. 1 januari 2024. För att möta kommande ökade räntekostnader då räntegarantin upphör kommer avgifterna att fortsatt höjas kommande år.

Datering enligt signeringsverifikat

Samuel Carlsson
Ordförande

Gabriella Jönsson

Karl Bäck

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året till exempel värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nocken i Fyllinge

Org.nr 769638-6395

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nocken i Fyllinge för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-29 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nocken i Fyllinge för räkenskapsåret 2023 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 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.

Halmstad 2024-

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 10 april 2024



ÅRR Bostadsrättsföreningen Nocken i
Fyllinge 230101-231231 utkast.pdf
(261961 byte)
SHA-512: a3fcd633af62624ad8c5526c3dfc580b5a98
0b27df55d087e568767da571ebf3ce2fd6223b5b7486c9
b50e96670cd957a2d1c3c865c9aec5341411a8389a43f



RB Nocken i Fyllinge 230101-231231.pdf
(107423 byte)
SHA-512: 08ba5a153ba35b3a22f2c17e6eda0a0b90905
5ae2288b07c7e5dc2b39ae546b34b037a8df8070a629e9
defe80feaa18b46c8e39807f4070afb57b8a037cd6e20

Underskrifter

2024-04-09 18:42:29 (CET)



Lennart Samuel Carlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-09 19:21:36 (CET)



Gabriella Jönsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-09 19:31:12 (CET)



Karl Bäck

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-10 07:22:00 (CET)



Johan Liljencrantz

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

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:
c641ee42831216bcff431cb11f0415a40fb721e0ccc04df720b464cd09e7744ce16553ea1694accd032b9bd62731fa94fa205927ce344cce34791bde959b9888



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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.