

# Bostadsrättsföreningen Nobelgården

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Nobelgården**  
746000-2715  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-4         |
| Resultaträkning              | 5           |
| Balansräkning                | 6-7         |
| Kassaflödesanalys            | 8           |
| Noter                        | 9-15        |
| Underskrifter                | 15          |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nobelgården, 746000-2715, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### 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      |            | Vald t.o.m. föreningsstämman |
|--------------------------|------------|------------------------------|
| Christina Shoba Bergfors | Ordförande | 2021                         |
| Hans-Olof Svenesson      | Ledamot    | 2021                         |
| Therese Lordén           | Ledamot    | 2021                         |
| Lovisa Sjöstedt          | Ledamot    | 2022                         |
| Kaisa Aura Arbholt       | Ledamot    | 2022                         |
| Styrelsesuppleanter      |            |                              |
| Fredrik Grahn            | Suppleant  | 2021                         |
| Elias Nilsson            | Suppleant  | 2021                         |
| Ordinarie revisorer      |            |                              |
| BoRevision i Sverige AB  |            | 2021                         |

#### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Poppeln 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

Com Hem

E.ON

E.ON

Örestads Bevakning

Anticimex

Nomor

Klottrets Fiende No 1

Egain

Fastab AB

Bengtssons Tvättmaskinsservice

Trädgårdsskötsel

Kabel-TV

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal klottersanering

Energioptimering

Vinterrenhållning

Serviceavtal Tvättutrustning

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 109 968 kr samt planerat underhåll för 535 666 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 509 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 169 kr per kvm.

| Tidigare utfört underhåll     | År        |
|-------------------------------|-----------|
| 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 |
| Uppgradering av kabel-tv      | 2005      |
| Renovering av gårdsmiljö      | 2003-2004 |
| Dränering (isodrän)           | 2002      |
| Elstamsbyte                   | 2000      |
| Byte av tappvattenstammar     | 1994      |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2020 har 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 9 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 2 st.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 79 medlemmar.

28 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

23 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 84 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 är oförändrade sedan 1 april 2014 //

## Flerårsöversikt

| <i>Resultat och ställning (tkr)</i>                      | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter                                       | 2 172       | 2 152       | 2 197       | 2 133       |
| Resultat efter finansiella poster                        | -156        | 345         | 272         | 310         |
| Förändring av underhållsfond                             | -27         | 499         | 414         | 486         |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | 188         | 175         | 187         | 154         |
| Soliditet %  | 20          | 19          | 14          | 10          |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm                    | 510         | 510         | 510         | 510         |
| Årsavgift för lokal, kr / kvm                            | 1 039       | 1 039       | 1 039       | 1 039       |
| Driftskostnad, kr / kvm                                  | 354         | 352         | 357         | 360         |
| Ränta, kr / kvm  | 14          | 14          | 22          | 30          |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm                  | 169         | 166         | 165         | 168         |
| Lån, kr / kvm  | 1 647       | 1 918       | 2 115       | 2 300       |
| Snittränta (%)   | 0,82        | 0,75        | 1,04        | 1,31        |

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

## Förändringar i eget kapital

|                                    | <b>Bundet</b>                | <b>Bundet</b>               | <b>Fritt</b>                   | <b>Fritt</b>              |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
|                                    | <i>Medlems-<br/>insatser</i> | <i>Underhålls-<br/>fond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
| <b>Vid årets början</b>            | <b>74 534</b>                | <b>2 158 399</b>            | <b>-1 123 048</b>              | <b>344 714</b>            |
| Disposition enligt föreningsstämma |                              |                             | 344 714                        | -344 714                  |
| Avsättning till underhållsfond     |                              | 509 000                     | -509 000                       |                           |
| Ianspråktagande av underhållsfond  |                              | -535 666                    | 535 666                        |                           |
| Årets resultat                     |                              |                             |                                | -156 182                  |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>74 534</b>                | <b>2 131 733</b>            | <b>-751 668</b>                | <b>-156 182</b>           |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|  |          |
|--|----------|
| Balanserat resultat  | -778 334 |
| Årets resultat före fondförändring                         | -156 182 |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -509 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond                    | 535 666  |
| Summa över/underskott                                      | -907 850 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-907 850**

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>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                                      | 2          | 1 609 513                         | 1 609 512                         |
| Övriga rörelseintäkter                                     | 3          | 562 602                           | 542 844                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |            | <b>2 172 115</b>                  | <b>2 152 356</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader  | 4,5,6      | -1 711 843                        | -1 212 001                        |
| Övriga externa kostnader                                   | 7          | -180 084                          | -158 005                          |
| Personalkostnader  | 8          | -79 147                           | -65 715                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9          | -316 865                          | -328 802                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |            | <b>-2 287 939</b>                 | <b>-1 764 523</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |            | <b>-115 824</b>                   | <b>387 833</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |            | 328                               | 133                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |            | -40 686                           | -43 252                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |            | <b>-40 358</b>                    | <b>-43 119</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |            | <b>-156 182</b>                   | <b>344 714</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                                      |            | <b>-156 182</b>                   | <b>344 714</b>                    |

*A*



## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                              | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                              | 10         | 5 519 537         | 5 837 981         |
| Inventarier, maskiner och installationer        | 11         | 18 363            | 16 784            |
| Summa materiella anläggningstillgångar          |            | 5 537 900         | 5 854 765         |
| <b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Övriga finansiella instrument                   |            | 3 665             | 3 665             |
| Summa finansiella anläggningstillgångar         |            | 3 665             | 3 665             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <b>5 541 565</b>  | <b>5 858 430</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>           |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                  |            | -                 | 2 450             |
| Övriga fordringar                               |            | 22 696            | 19 889            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 12         | 92 118            | 81 845            |
| Summa kortfristiga fordringar                   |            | 114 814           | 104 184           |
| <b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>          |            | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                    | 13         | <b>995 300</b>    | <b>1 676 453</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <b>1 110 614</b>  | <b>1 781 137</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <b>6 652 179</b>  | <b>7 639 567</b>  |

ℓ

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</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  |            | 2 131 733         | 2 158 399         |
| Summa bundet eget kapital                                   |            | 2 206 267         | 2 232 933         |
| <i>Ansamlad förlust</i>                                     |            |                   |                   |
| Balanserat resultat   |            | -751 668          | -1 123 047        |
| Årets resultat  |            | -156 182          | 344 714           |
| Summa ansamlad förlust                                      |            | -907 850          | -778 333          |
| <b>Summa eget kapital</b>                                   |            | <b>1 298 417</b>  | <b>1 454 600</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      | 4 953 520         | 5 769 176         |
| Leverantörsskulder  |            | 52 630            | 85 046            |
| Skatteskulder   |            | 9 488             | 7 794             |
| Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 16         | 338 124           | 322 951           |
| Summa kortfristiga skulder                                  |            | 5 353 762         | 6 184 967         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |            | <b>6 652 179</b>  | <b>7 639 567</b>  |

*K*

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Rörelseresultat  | -115 824                          | 387 833                           |
| Avskrivningar  | 316 865                           | 328 802                           |
|  | <b>201 041</b>                    | <b>716 635</b>                    |
| Erhållen ränta   | 328                               | 133                               |
| Erlagd ränta   | -40 686                           | -43 252                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar i rörelsekapital</b> | <b>160 683</b>                    | <b>673 516</b>                    |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i>   |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)                                       | -10 629                           | -5 410                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)  | -15 544                           | 13 722                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>  | <b>134 510</b>                    | <b>681 828</b>                    |
| <i>Finansieringsverksamheten</i>   |                                   |                                   |
| Uptagna lån  | 5 028 520                         | -                                 |
| Amortering av låneskulder  | -5 844 176                        | -591 333                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                       | <b>-815 656</b>                   | <b>-591 333</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>-681 146</b>                   | <b>90 495</b>                     |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  | <b>1 676 453</b>                  | <b>1 585 958</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>995 307</b>                    | <b>1 676 453</b>                  |

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

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

## 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 |
| Inventarier                             | 5 år     |

## Not 2 Årsavgifter och hyror

|                      | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 490 137                 | 1 490 136                 |
| Årsavgifter lokaler  | 89 376                    | 89 376                    |
| Arrendeavgifter      | 30 000                    | 30 000                    |
| <b>Summa</b>         | <b>1 609 513</b>          | <b>1 609 512</b>          |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                     | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kommunikation       | 36 960                    | 36 960                    |
| Uppvärmning         | 484 728                   | 490 194                   |
| Överlåtelseavgifter | 22 417                    | 8 116                     |
| Övriga intäkter     | 18 497                    | 7 574                     |
| <b>Summa</b>        | <b>562 602</b>            | <b>542 844</b>            |

#### Not 4 Reparationer

|  | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Bostäder                               | -                         | 3 819                     |
| Lokaler                                | -                         | 5 499                     |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen   | 8 894                     | 1 738                     |
| Armaturer, gemensamma utrymmen         | 4 706                     | 24 458                    |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 14 545                    | 2 898                     |
| Övrigt, gemensamma utrymmen            | 43 676                    | -                         |
| VA & sanitet, installationer           | 24 953                    | 58 428                    |
| Värme, installationer                  | 1 059                     | 1 838                     |
| Ventilation, installationer            | 3 800                     | 43 938                    |
| El, installationer                     | -                         | 1 869                     |
| Övriga installationer                  | 3 840                     | -                         |
| Huskropp                               | 1 369                     | 4 593                     |
| Vattenskador                           | 3 125                     | 3 125                     |
| <b>Summa</b>                           | <b>109 968</b>            | <b>152 202</b>            |

#### Not 5 Planerat underhåll

|                              | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Övrigt, gemensamma utrymmen  | 405 015                   | -                         |
| VA & sanitet, installationer | 89 931                    | -                         |
| El, installationer           | 40 720                    | -                         |
| <b>Summa</b>                 | <b>535 666</b>            | <b>-</b>                  |

#### Not 6 Driftskostnader

|                                    | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt/-avgift            | 84 471                    | 82 935                    |
| Teknisk förvaltning                | 225 327                   | 232 049                   |
| Besiktningskostnader               | 26 813                    | 33 063                    |
| Bevakningskostnader                | 4 846                     | 2 924                     |
| Snöröjning                         | 4 368                     | 12 439                    |
| Serviceavtal                       | 26 379                    | 17 488                    |
| Förbrukningsmaterial               | 15 440                    | 9 075                     |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 11 864                    | 26 733                    |
| El                                 | 48 361                    | 56 881                    |
| Uppvärmning                        | 324 113                   | 335 447                   |
| Vatten och avlopp                  | 150 881                   | 112 141                   |
| Avfallshantering                   | 60 013                    | 57 326                    |
| Försäkringar                       | 27 297                    | 26 251                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete     | 15 875                    | 15 294                    |
| Kabel-TV                           | 40 161                    | 39 754                    |
| <b>Summa</b>                       | <b>1 066 209</b>          | <b>1 059 799</b>          |

### Not 7 Övriga kostnader

|  | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 12 421                    | 6 990                     |
| Kontorsmateriel och trycksaker                   | -                         | 45                        |
| Tele och post                                    | 3 410                     | 3 370                     |
| Förvaltningskostnader                            | 118 733                   | 106 766                   |
| Revision   | 12 725                    | 12 688                    |
| Jurist- och advokatkostnader                     | 25 451                    | 22 077                    |
| Bankkostnader                                    | 1 348                     | 1 968                     |
| IT-tjänster                                      | 1 320                     | 1 101                     |
| Övriga externa tjänster                          | 3 976                     | -                         |
| Övriga externa kostnader                         | 700                       | 3 000                     |
| <b>Summa</b>                                     | <b>180 084</b>            | <b>158 005</b>            |

### Not 8 Personalkostnader

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

### Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

|                       | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden       | 61 090                    | 50 490                    |
| Föreningsvald revisor | -                         | 1 600                     |
| Utbildning            | 1 369                     | -                         |
| <b>Summa</b>          | <b>62 459</b>             | <b>52 090</b>             |
| Sociala avgifter      | 16 688                    | 13 625                    |
| <b>Summa</b>          | <b>79 147</b>             | <b>65 715</b>             |

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

|  | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader                                | 300 081                   | 312 018                   |
| Inventarier, maskiner och installationer | 16 784                    | 16 784                    |
| <b>Summa</b>                             | <b>316 865</b>            | <b>328 802</b>            |

## Not 10 Byggnader och mark

|   | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>     |                   |                   |
| <i>Vid årets början</i>                       |                   |                   |
| -Byggnader                                    | 12 011 951        | 12 011 951        |
| -Mark   | 53 743            | 53 743            |
| -Markanläggningar                             | -                 | -                 |
|   | <u>12 065 694</u> | <u>12 065 694</u> |
| <br><i>Årets anskaffningar</i>                |                   |                   |
| -Byggnader                                    | -18 363           | -                 |
|   | <u>-18 363</u>    | <u>-</u>          |
| <br><b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b> | <b>12 047 331</b> | <b>12 065 694</b> |
| <br><b><i>Ingående avskrivningar</i></b>      |                   |                   |
| <i>Vid årets början</i>                       |                   |                   |
| -Byggnader                                    | -6 227 713        | -5 915 695        |
|   | <u>-6 227 713</u> | <u>-5 915 695</u> |
| <br><i>Årets avskrivning</i>                  |                   |                   |
| -Årets avskrivning på byggnader               | -300 081          | -312 018          |
|   | <u>-300 081</u>   | <u>-312 018</u>   |
| <br><b><i>Utgående avskrivningar</i></b>      | <b>-6 527 794</b> | <b>-6 227 713</b> |
| <br><b>Redovisat värde</b>                    | <b>5 519 537</b>  | <b>5 837 981</b>  |
| <br><i>Varav</i>                              |                   |                   |
| Byggnader                                     | 5 465 794         | 5 784 238         |
| Mark  | 53 743            | 53 743            |
| <br><b>Taxeringsvärden</b>                    |                   |                   |
| Bostäder                                      | 39 800 000        | 39 800 000        |
| Lokaler                                       | 827 000           | 827 000           |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                  | <b>40 627 000</b> | <b>40 627 000</b> |
| <i>Varav byggnader</i>                        | 22 057 000        | 22 057 000        |

*M*

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

|   | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>        |                |                |
| <i>Vid årets början</i>                   |                |                |
| -Inventarier, maskiner och installationer | 83 919         | 83 919         |
|   | 83 919         | 83 919         |
| <br><i>Årets anskaffningar</i>            |                |                |
| -Inventarier, maskiner och installationer | 18 363         | -              |
|   | 18 363         | -              |
| <br><b>Utgående anskaffningsvärden</b>    |                |                |
|   | <b>102 282</b> | <b>83 919</b>  |
| <br><b>Ingående avskrivningar</b>         |                |                |
| <i>Vid årets början</i>                   |                |                |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -67 135        | -50 351        |
|   | -67 135        | -50 351        |
| <br><i>Årets avskrivningar</i>            |                |                |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -16 784        | -16 784        |
|   | -16 784        | -16 784        |
| <br><b>Utgående avskrivningar</b>         |                |                |
|   | <b>-83 919</b> | <b>-67 135</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                    | <b>18 363</b>  | <b>16 784</b>  |

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 92 118        | 81 845        |
| <b>Summa</b>           | <b>92 118</b> | <b>81 845</b> |

## Not 13 Kassa och bank

|                                 | 2020-12-31     | 2019-12-31       |
|---------------------------------|----------------|------------------|
| Plusgiro                        | -              | 48 053           |
| Transaktionskonto Handelsbanken | 995 300        | 1 628 400        |
| <b>Summa</b>                    | <b>995 300</b> | <b>1 676 453</b> |



### Not 14 Förfall fastighetslån

|   | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen      | 4 953 520        | 5 769 176        |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen           | -                | -                |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | -                | -                |
| <b>Summa</b>                                | <b>4 953 520</b> | <b>5 769 176</b> |

### Not 15 Fastighetslån

|               | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|---------------|------------------|------------------|
| Fastighetslån | 4 953 520        | 5 769 176        |
| <b>Summa</b>  | <b>4 953 520</b> | <b>5 769 176</b> |

| Låneinstitut | Ränta  | Bundet till | Ing. skuld       | Nya lån          | Årets amort.      | Utg. skuld       |
|--------------|--------|-------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| Stadshypotek | 0,79 % | Löst        | 715 000          | -                | -715 000          | -                |
| Stadshypotek | 0,70 % | Löst        | 5 054 176        | -                | -5 054 176        | -                |
| Stadshypotek | 0,60 % | 2021-01-29* | -                | 4 953 520        | -                 | 4 953 520        |
| <b>Summa</b> |        |             | <b>5 769 176</b> | <b>4 953 520</b> | <b>-5 769 176</b> | <b>4 953 520</b> |

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

\* Lånet har efter årsskiftet lagts om med fortsatt rörlig räntesats enligt STIBOR 3M och kapitalbindning till 2022-01-31

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|  | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 81 940         | 65 710         |
| Upplupna räntekostnader                          | 5 193          | 6 109          |
| Förutbetalda intäkter                            | 138 911        | 133 218        |
| Upplupna revisionsarvoden                        | 12 600         | 12 250         |
| Upplupna driftkostnader                          | 99 480         | 105 664        |
| <b>Summa</b>                                     | <b>338 124</b> | <b>322 951</b> |

## Not 17 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

|   | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| <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, 2021 - 05 - 11



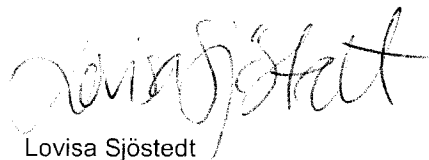
Christina Shoba Bergfors  
Styrelseordförande



Hans-Olof Svenesson



Therese Lordén



Lovisa Sjöstedt



Kaisa Aura Arbholt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 11  
BoRevision i Sverige AB



Afrodita Cristea

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nobelgården, org.nr. 746000-2715

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nobelgården för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.


Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 2020 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 revisions sed 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

Undertecknad revisor från BoRevision är inte vid 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 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 11/10/2021

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Extern revisor

## 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 intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter 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 intäkter**

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 intäkter 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 intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Medlemsinsatser**

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

**Resultaträkning**

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

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på 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.



Vi ser om ditt hus.

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

