

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsförening Nolgård United**  
769621-2641

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Nolgård United, 769621-2641, med säte i Hammarö kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Nolgård United, som bildades vid konstituerande föreningsstämma 2010-03-17, registrerades av Bolagsverket 2010-03-25.

Föreningens syfte är att upplåta bostadsrätter åt föreningens medlemmar.

#### STYRELSEN

##### Ordinarie

Ulrika Sandahl           Ordförande  
Jan-Ove Söhrman  
Malin Pettersson  
Daniel Satokangas

##### Suppleant

Christian Jansson  
Maria Hallén

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ordinarie ledamöter två i förening.

#### REVISOR

Revisor under året har varit Stefan Mott, LR Revision Karlstad AB.

#### EKONOMISK FÖRVALTARE

Föreningens räkenskaper sköts av P-G:s Redovisningskonsult AB.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

#### HÄNDELSER UNDER ÅRET

Föreningen har under året svarat för löpande underhållsarbeten.

Av föreningens 36 lägenheter var vid årets början 29 st upplåtna till privatpersoner med bostadsrätt, 2 st upplåtna till Nolbridge AB som bostadsrätter samt 5 st upplåtna som hyreslägenheter. Bostadsrätterna innehar en yta av 2 300 kvm och hyreslägenheterna 405 kvm.

Under året har 5 st lägenhetsöverlåtelser gjorts. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset var 16 086 kr. Antalet medlemmar som utträtt under året är 6 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 7 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut var 40 medlemmar varav 31 röstberättigade.

Ersättningar till styrelsen har under året uppgått till 39 300 kr.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	2 047	2 067	2 066	2 062
Resultat efter finansiella poster	559	551	-156	536
Soliditet, %	41	40	38	38

### Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserad resultat	Årets resultat
Vid årets början	16 171 884	750 000	7 945	551 310
Omföring av föreg års vinst		400 000	151 310	-551 310
Årets resultat				532 990
<b>Vid årets slut</b>	<b>16 171 884</b>	<b>1 150 000</b>	<b>159 255</b>	<b>532 990</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 559 254,81 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	159 255
årets resultat	532 990
Totalt	692 245
disponeras för	
yttre fond	400 000
balanseras i ny räkning	292 245
Summa	692 245

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 046 885	2 066 713
Övriga rörelseintäkter	3	16 231	700 623
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 063 116</b>	<b>2 767 336</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga driftskostnader		-787 719	-1 377 823
Övriga externa kostnader		-2 917	-67 279
Personalkostnader	4	-51 648	-44 354
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-200 796	-200 686
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 043 080</b>	<b>-1 690 142</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 020 036</b>	<b>1 077 194</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-487 046	-525 884
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-487 046</b>	<b>-525 884</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>532 990</b>	<b>551 310</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>532 990</b>	<b>551 310</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>532 990</b>	<b>551 310</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	41 388 395	41 589 191
Summa materiella anläggningstillgångar		41 388 395	41 589 191
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		41 388 395	41 589 191
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		11 976	21 226
Övriga fordringar		48 441	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	26 734	44 307
Summa kortfristiga fordringar		87 151	65 533
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		2 699 564	2 070 145
Summa kassa och bank		2 699 564	2 070 145
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 786 715	2 135 678
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		44 175 110	43 724 869

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital		17 321 884	16 921 884
Summa bundet eget kapital		17 321 884	16 921 884
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		159 255	7 945
Årets resultat		532 990	551 310
Summa fritt eget kapital		692 245	559 255
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 014 129</b>	<b>17 481 139</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	25 746 792	25 837 324
Summa långfristiga skulder		25 746 792	25 837 324
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		70 892	90 396
Skatteskulder		97 704	95 472
Övriga skulder		-	4 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	245 593	216 102
Summa kortfristiga skulder		414 189	406 406
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 175 110</b>	<b>43 724 869</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	532 990	551 310
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	200 796	200 686
	<u>733 786</u>	<u>751 996</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>733 786</b>	<b>751 996</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-21 618	-9 257
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	7 783	38 181
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>719 951</b>	<b>780 920</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	508 550
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>508 550</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-	4 329 000
Amortering av låneskulder	-90 532	-4 940 532
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-90 532</b>	<b>-611 532</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>629 419</b>	<b>677 938</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 070 145</b>	<b>1 392 207</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 699 564</b>	<b>2 070 145</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	175

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

### Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

#### Nettoomsättning per rörelsegren

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Hysesintäkter bostäder	399 099	441 956
Hysesintäkter P-platser	101 750	100 250
Årsavgifter bostäder	1 546 036	1 524 507
<b>Summa</b>	<b>2 046 885</b>	<b>2 066 713</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Vinst vid avyttring av lägenhet	-	691 450
Övriga ersättningar och intäkter	16 231	9 173
<b>Summa</b>	<b>16 231</b>	<b>700 623</b>



#### Not 4 Anställda och personalkostnader

##### Personal

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ersättning till styrelsen	39 300	33 750
<b>Summa</b>	<b>39 300</b>	<b>33 750</b>
Sociala kostnader	12 348	10 604

#### Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader och mark	200 796	200 686
<b>Summa</b>	<b>200 796</b>	<b>200 686</b>

#### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader, övriga	487 046	525 884
<b>Summa</b>	<b>487 046</b>	<b>525 884</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	43 168 625	43 168 625
	43 168 625	43 168 625
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 579 434	-1 378 748
-Årets avskrivning enligt plan	-200 796	-200 686
	-1 780 230	-1 579 434
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>41 388 395</b>	<b>41 589 191</b>

#### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Länsförsäkringar	26 734	25 631
Com hem	-	18 676
	<b>26 734</b>	<b>44 307</b>

#### Not 9 Övriga skulder kreditinstitut

	Räntesats	Bundet till	Lånebleopp 2019-12-31	Amortering 2019
Swedbank	2,14%	2023-04-25	10 000 000	-
Swedbank	1,74%	2021-06-23	10 000 000	-
Swedbank	2,0%	2022-04-25	1 405 292	53 032
Swedbank	1,58%	2021-12-22	4 341 500	37 500
			<b>25 746 792</b>	<b>90 532</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	61 044	49 698
Förutbetalda intäkter	146 544	146 404
Upplupna kostnader	38 005	20 000
<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>245 593</b>	<b>216 102</b>

### Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	35 745 000	35 745 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>35 745 000</b>	<b>35 745 000</b>

#### Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

### Underskrifter

Hammarö den 2 / 6 2020



Ulrika Sandahl, ordf



Jan-Ove Söhrman



Malin Pettersson



Daniel Satokangas

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 6 2020



Stefan Mott  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nolgård United**

Org.nr 769621-2641

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nolgård United för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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.

### *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 på fel.

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 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Nolgård United för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmetod 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsmetod 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad 2020-06-03



Stefan Mott  
Godkänd revisor