

# Brf Nötskrikan 16

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Nötskrikan 16**  
769620-5694  
Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-5         |
| Resultaträkning              | 6           |
| Balansräkning                | 7-8         |
| Kassaflödesanalys            | 9           |
| Noter                        | 10-17       |
| Underskrifter                | 17          |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nötskrikan 16, 769620-5694, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2018.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-11 hos Bolagsverket.

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

### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

#### Ordinarie ledamöter

|                      |            | <u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> |
|----------------------|------------|-------------------------------------|
| Petra Engvall        | Ordförande | 2019                                |
| Mattias Mattson      | Ledamot    | 2019                                |
| Filip Johansson      | Ledamot    | 2019                                |
| Georg Lysen          | Ledamot    | 2019                                |
| Aleksandar Pijunovic | Ledamot    | 2019                                |

#### Styrelsesuppleanter

|                |           |      |
|----------------|-----------|------|
| Frida Ekerlund | Suppleant | 2019 |
| Marie Adams    | Suppleant | 2019 |

#### Ordinarie revisorer

|             |                      |      |
|-------------|----------------------|------|
| Deloitte AB | Auktoriserad revisor | 2019 |
|-------------|----------------------|------|

### **Firmateckning**

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



## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nötskrikan 16 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 81 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1968, med tillbyggnad 2001. Fastighetens adress är Möllevångsgatan 30-32, samt Södra Förstadsgatan 74-76.

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt och 6 lägenheter, 5 lokaler (varav ett förråd) samt 86 parkeringsplatser med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

|        |       |        |       |       |       |
|--------|-------|--------|-------|-------|-------|
| 1 rokv | 1 rok | 2 rokv | 2 rok | 3 rok | 4 rok |
| 44 st  | 13 st | 1 st   | 5 st  | 15 st | 3 st  |

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| Total tomtarea:           | 2294 kvm |
| Total bostadsarea:        | 3801 kvm |
| - varav bostadsrättsarea: | 3535 kvm |
| - varav hyresrättsarea:   | 266 kvm  |
| Total lokalarea:          | 927 kvm  |

### Lokalförteckning

|                            |         |            |
|----------------------------|---------|------------|
| Hyresgäst                  | Yta     | Löptid     |
| Frälsningsarmén            | 646 kvm | 2020-09-30 |
| City bror skoaffär HB      | 184 kvm | 2021-10-31 |
| Mohammadreza Shirmohammadi | 61 kvm  | 2021-06-01 |
| Dragan Vilotic             | 27 kvm  | 2022-06-30 |

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 förvaltning enligt tecknat avtal.

### Väsentliga avtal

|                        |                                      |
|------------------------|--------------------------------------|
| Bredablick Förvaltning | Ekonomisk förvaltning                |
| Bredablick Förvaltning | Teknisk förvaltning                  |
| Telenor                | Bredband och TV                      |
| E.on                   | Elavtal avseende volym               |
| E.on                   | Fjärrvärme                           |
| Örestads Bevakning     | Jour                                 |
| Bredablick Förvaltning | SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) |
| NOMOR                  | Skadedjursbekämpning                 |
| Klottrets Fiende No 1  | Serviceavtal klottersanering         |
| Hisselektra AB         | Serviceavtal hissar                  |
| Q-Park                 | Uthyrning av parkering               |

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 461 686 kr och planerat underhåll för 14 581 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 268 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 268 kr per kvm.

Mindre underhåll och renoveringar sker kontinuerligt. Under 2018 har värme- och ventilationssystemet renoverats samt ny garageport installerats. Nästa stora renoveringsprojekt är att utföra relining av fastighetens avloppsstammar inom de närmsta åren, något beslut kring detta är dock inte taget i dagsläget.

### Tidigare utfört underhåll

|   | <u>År</u> |
|---|-----------|
| Installation av värmeprognossystemet E-Gain                   | 2012      |
| Spolning av avloppsstammar                                    | 2013      |
| Byte av ventilationsaggregat till lägenheterna                | 2013      |
| Byte av fönsterplåtar   | 2013      |
| Nya torktumlare och torkskåp                                  | 2013      |
| OVK-besiktning  | 2013      |
| Byte av takpapp   | 2014      |
| Målning av våningsplan samt byte golv i korridorerna i 30A    | 2015      |
| Installation av taggsystem samt porttelefoni                  | 2015      |
| Renovering av bakgård, parkeringsdäck, lastkaj, samt miljörum | 2015      |
| Nytt entréparti i port 30A samt målning av entréer            | 2016      |
| Nya tvättmaskiner   | 2016      |
| Målning av tvättstugorna                                      | 2016      |
| Installation av nya hissar                                    | 2017      |
| Spolning avloppsstammar                                       | 2017      |

## Väsentliga händelser under året

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2018 har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Under 2018 har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 3 st

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 105 medlemmar.

16 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 109 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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 5 %.

## Flerårsöversikt

| <i>Resultat och ställning (tkr)</i>     | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter                      | 5 356       | 5 177       | 5 099       | 5 252       |
| Resultat efter finansiella poster       | -118        | -107        | 353         | -263        |
| Förändring av underhållsfond            | 1 253       | 118         | 118         | 118         |
| Resultat efter fondförändringar         | -1 386      | -225        | 235         | -382        |
| Soliditet %                             | 45          | 45          | 44          | 44          |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm   | 763         | 695         | -           | -           |
| Bostadshyra kr / kvm                    | 1 330       | 1 563       | -           | -           |
| Driftskostnad, kr / kvm                 | 508         | 469         | 286         | 272         |
| Ränta, kr / kvm                         | 125         | 128         | 142         | 347         |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm | 268         | 25          | 25          | 25          |
| Lån, kr / kvm                           | 12 203      | 12 288      | 12 372      | 12 372      |
| Snittränta (%)                          | 1,02        | 1,04        | 1,15        | 2,80        |

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, 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

|                                    | Bundet               | Bundet              | Fritt                  | Fritt             |
|------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|                                    | Medlems-<br>insatser | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Vid årets början                   | 52 430 978           | 724 288             | -5 225 810             | -107 249          |
| Disposition enligt föreningsstämma |                      |                     | -107 249               | 107 249           |
| Avsättning till underhållsfond     |                      | 1 268 000           | -1 268 000             |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond  |                      | -14 581             | 14 581                 |                   |
| Årets upplåtelse                   | 1 135 000            |                     |                        |                   |
| Årets resultat                     |                      |                     |                        | -118 042          |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>53 565 978</b>    | <b>1 977 707</b>    | <b>-6 586 478</b>      | <b>-118 042</b>   |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|  |            |
|--|------------|
| Balanserat resultat  | -5 333 059 |
| Årets resultat före fondförändring                         | -118 042   |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -1 268 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond                    | 14 581     |
| Summa över/underskott                                      | -6 704 520 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**-6 704 520**

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>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> | <i>2017-01-01-<br/>2017-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                   |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                    | 2          | 4 851 650                         | 4 765 997                         |
| Övriga rörelseintäkter                   | 3          | 403 726                           | 411 188                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>             |            | <b>5 255 376</b>                  | <b>5 177 185</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                  |            |                                   |                                   |
| Reparationer                             | 4          | -461 686                          | -                                 |
| Planerat underhåll                       | 5          | -14 581                           | -709 012                          |
| Fastighetsavgift/skatt                   |            | -238 297                          | -236 515                          |
| Driftskostnader                          | 6          | -2 165 027                        | -1 979 828                        |
| Övriga kostnader                         | 7          | -254 188                          | -151 529                          |
| Personalkostnader                        | 8          | -223 913                          | -225 871                          |
| Avskrivning av anläggningstillgångar     | 9          | -1 427 458                        | -1 375 869                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>            |            | <b>-4 785 150</b>                 | <b>-4 678 624</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |            | <b>470 226</b>                    | <b>498 561</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter                            |            | 557                               | 8                                 |
| Räntekostnader                           |            | -588 825                          | -605 818                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |            | <b>-588 268</b>                   | <b>-605 810</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |            | <b>-118 042</b>                   | <b>-107 249</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>               |            | <b>-118 042</b>                   | <b>-107 249</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                    |            | <b>-118 042</b>                   | <b>-107 249</b>                   |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2018-12-31</i>  | <i>2017-12-31</i>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>   |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>  |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>   |            |                    |                    |
| Byggnader och mark  | 10         | 105 299 044        | 106 485 431        |
| Inventarier, maskiner och installationer  | 11         | 285 752            | 316 148            |
| Pågående nyanläggningar och förskott<br>avseende materiella anläggningstillgångar | 10         | 60 613             | 60 613             |
|   |            | <u>105 645 409</u> | <u>106 862 192</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>  |            | <u>105 645 409</u> | <u>106 862 192</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>  |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>  |            |                    |                    |
| Kundfordringar  |            | 7 396              | 39 764             |
| Övriga fordringar   |            | 20 651             | 19 367             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                      | 12         | 204 307            | 129 426            |
|   |            | <u>232 354</u>     | <u>188 557</u>     |
| <b>Kassa och bank</b>   |            | <u>1 715 587</u>   | <u>112 057</u>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>  |            | <u>1 947 941</u>   | <u>300 614</u>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>   |            | <u>107 593 350</u> | <u>107 162 806</u> |

## Balansräkning

| Belopp i kr   | Not   | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                             |       |                    |                    |
| <i>Eget kapital</i>   |       |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                                  |       |                    |                    |
| Medlemsinsatser   |       | 53 565 978         | 52 430 978         |
| Underhållsfond  |       | 1 977 707          | 724 288            |
|   |       | <u>55 543 685</u>  | <u>53 155 266</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                   |       |                    |                    |
| Balanserat resultat   |       | -6 586 478         | -5 225 810         |
| Årets resultat  |       | -118 042           | -107 249           |
|   |       | <u>-6 704 520</u>  | <u>-5 333 059</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                                   |       | <u>48 839 165</u>  | <u>47 822 207</u>  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                                 |       |                    |                    |
| Fastighetslån   | 14,15 | 57 296 099         | 57 696 099         |
|   |       | <u>57 296 099</u>  | <u>57 696 099</u>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                                 |       |                    |                    |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 14,15 | 400 000            | 400 000            |
| Leverantörsskulder  |       | 135 266            | 217 339            |
| Depositioner  |       | 21 600             | 21 600             |
| Skatteskulder   |       | 258 182            | 469 223            |
| Övriga skulder  |       | 49 411             | 46 122             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 16    | 593 627            | 490 216            |
|   |       | <u>1 458 086</u>   | <u>1 644 500</u>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |       | <u>107 593 350</u> | <u>107 162 806</u> |

*DB*

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> | <i>2017-01-01-<br/>2017-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Rörelseresultat  | 470 226                           | 498 561                           |
| Avskrivningar  | 1 427 458                         | 1 375 869                         |
|  | <b>1 897 684</b>                  | <b>1 874 430</b>                  |
| Erhållen ränta   | 557                               | 8                                 |
| Erlagd ränta   | -588 825                          | -605 818                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar i rörelsekapital</b> | <b>1 309 416</b>                  | <b>1 268 620</b>                  |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i>   |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)                                       | -43 796                           | 665 229                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)  | -186 414                          | -749 407                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>  | <b>1 079 206</b>                  | <b>1 184 442</b>                  |
| <i>Investeringsverksamheten</i>  |                                   |                                   |
| Årets upplåtna lägenheter  | 1 135 000                         | -                                 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar  | -210 675                          | -1 992 555                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>924 325</b>                    | <b>-1 992 555</b>                 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i>   |                                   |                                   |
| Amortering av låneskulder  | -400 000                          | -400 000                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                       | <b>-400 000</b>                   | <b>-400 000</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>1 603 531</b>                  | <b>-1 208 113</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  | <b>112 056</b>                    | <b>1 320 170</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>1 715 587</b>                  | <b>112 057</b>                    |

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

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

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### 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.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs 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

15-100 år

Inventarier, maskiner och installationer

10-20 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

|                        | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder   | 2 698 162                 | 2 617 308                 |
| Hyror bostäder         | 353 860                   | 403 535                   |
| Hyror lokaler          | 1 461 410                 | 1 411 206                 |
| Hyror p-platser/garage | 336 301                   | 333 948                   |
| Övriga objekt          | 1 917                     | -                         |
| <b>Summa</b>           | <b>4 851 650</b>          | <b>4 765 997</b>          |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                              | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| KabelTV-avgifter/Bredband    | 128 955                   | 129 120                   |
| Vatten och energi            | -                         | 6 096                     |
| Vatten                       | 4 535                     | -                         |
| Uppvärmning                  | 6 195                     | -                         |
| Debiterad fastighetsskatt    | 130 189                   | 131 820                   |
| Överlåtelseavgifter          | 7 966                     | -                         |
| Andrahandsuthyrningsavgifter | 18 270                    | -                         |
| Övriga intäkter              | 101 630                   | 142 652                   |
| Försäkringsersättningar      | 5 986                     | 1 500                     |
| <b>Summa</b>                 | <b>403 726</b>            | <b>411 188</b>            |

## Not 4 Reparationer

|  | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Bostäder                               | 1 850                     | -                         |
| Lokaler                                | 840                       | -                         |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen   | 8 689                     | -                         |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 57 451                    | -                         |
| Övrigt, gemensamma utrymmen            | 12 299                    | -                         |
| VA & sanitet, installationer           | 19 079                    | -                         |
| Värme, installationer                  | 6 896                     | -                         |
| Ventilation, installationer            | 51 589                    | -                         |
| El, installationer                     | 7 180                     | -                         |
| Tele/TV/porttelefon, installationer    | 5 107                     | -                         |
| Hiss                                   | 27 461                    | -                         |
| Övriga installationer                  | 1 869                     | -                         |
| Huskropp                               | 1 713                     | -                         |
| P-platser/garage                       | 39 641                    | -                         |
| Vattenskador                           | 219 246                   | -                         |
| Skadedjur                              | 525                       | -                         |
| Övrigt                                 | 251                       | -                         |
| <b>Summa</b>                           | <b>461 686</b>            | -                         |

### Not 5 Planerat underhåll

|                             | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Övrigt, gemensamma utrymmen | -                         | 381 215                   |
| P-platser/garage            | 14 581                    | -                         |
| Övrigt                      | -                         | 327 797                   |
| <b>Summa</b>                | <b>14 581</b>             | <b>709 012</b>            |

### Not 6 Driftskostnader

|                                    | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Teknisk förvaltning                | 329 972                   | 280 184                   |
| Fastighetsförvaltning utöver avtal | 17 904                    | -                         |
| Städning                           | -                         | 50 319                    |
| Besiktningkostnader                | 4 539                     | -                         |
| Bevakningskostnader                | 126 556                   | 41 514                    |
| Snöröjning                         | 11 442                    | 18 328                    |
| Serviceavtal                       | 22 240                    | -                         |
| Förbrukningsinventarier            | 980                       | -                         |
| Förbrukningsmaterial               | 28 699                    | 1 102                     |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 16 554                    | 82 994                    |
| El                                 | 135 355                   | 129 922                   |
| Uppvärmning                        | 816 069                   | 777 852                   |
| Vatten och avlopp                  | 273 365                   | 249 196                   |
| Avfallshantering                   | 105 704                   | 74 469                    |
| Försäkringar                       | 44 253                    | 64 678                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete     | 37 637                    | -                         |
| Hyressättningsavgift               | 908                       | -                         |
| Kabel-TV                           | 60 240                    | 59 688                    |
| Internet                           | 132 063                   | 143 568                   |
| Abonnemang porttelefon/hisstelefon | 547                       | -                         |
| Ersättningar till hyresgäster      | -                         | 6 014                     |
| <b>Summa</b>                       | <b>2 165 027</b>          | <b>1 979 828</b>          |

*18*

### Not 7 Övriga kostnader

|  | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Hyra av anläggningstillgångar                    | -                         | 39 109                    |
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 6 146                     | 5 338                     |
| Kostnader för transportmedel                     | 265                       | 2 901                     |
| Representation                                   | -                         | 360                       |
| Kontorsmateriel och trycksaker                   | 2 092                     | 296                       |
| Tele och post                                    | 11 171                    | 210                       |
| Ekonomisk förvaltning                            | 93 394                    | -                         |
| Övriga förvaltningskostnader                     | 33 662                    | -                         |
| Revision   | 14 344                    | 15 844                    |
| Konstaterade hyres- och avgiftsförluster         | 5 056                     | -                         |
| Konstaterade förluster på andra kundfordringar   | 50                        | -                         |
| Jurist- och advokatkostnader                     | 58 977                    | 48 706                    |
| Bankkostnader                                    | 3 975                     | 5 592                     |
| Övriga externa tjänster                          | 1 675                     | 24 759                    |
| Serviceavgifter till branschorganisationer       | 22 780                    | -                         |
| Övriga externa kostnader                         | 601                       | 8 414                     |
| <b>Summa</b>                                     | <b>254 188</b>            | <b>151 529</b>            |

### Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

#### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

|                      | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden      | 124 886                   | 194 056                   |
| Löner till anställda | 45 495                    | 31 815                    |
| <b>Summa</b>         | <b>170 381</b>            | <b>225 871</b>            |
| Sociala avgifter     | 53 532                    | -                         |
| <b>Summa</b>         | <b>223 913</b>            | <b>225 871</b>            |

Under jämförelseåret 2017 redovisades sociala avgifter på raden Styrelsearvoden.

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

|  | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader                                | 1 397 062                 | 1 345 362                 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 30 396                    | 30 507                    |
| <b>Summa</b>                             | <b>1 427 458</b>          | <b>1 375 869</b>          |



**Not 10 Byggnader och mark**

|                                    | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b> |                    |                    |
| <i>Vid årets början</i>            |                    |                    |
| -Byggnader                         | 78 665 752         | 76 733 810         |
| -Mark                              | 34 355 332         | 34 355 332         |
| -Pågående nyanläggningar           | 60 613             | 60 613             |
|                                    | <u>113 081 697</u> | <u>111 149 755</u> |
| <i>Årets anskaffningar</i>         |                    |                    |
| -Byggnader                         | 210 675            | 1 931 942          |
|                                    | <u>210 675</u>     | <u>1 931 942</u>   |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>113 292 372</b> | <b>113 081 697</b> |
| <br><b>Ingående avskrivningar</b>  |                    |                    |
| <i>Vid årets början</i>            |                    |                    |
| -Byggnader                         | -6 535 653         | -5 190 291         |
|                                    | <u>-6 535 653</u>  | <u>-5 190 291</u>  |
| <i>Årets avskrivning</i>           |                    |                    |
| -Årets avskrivning på byggnader    | -1 397 062         | -1 345 362         |
|                                    | <u>-1 397 062</u>  | <u>-1 345 362</u>  |
| <b>Utgående avskrivningar</b>      | <b>-7 932 715</b>  | <b>-6 535 653</b>  |
| <br><b>Redovisat värde</b>         | <b>105 359 657</b> | <b>106 546 044</b> |
| <br><i>Varav</i>                   |                    |                    |
| Byggnader                          | 70 943 712         | 72 130 099         |
| Mark                               | 34 355 332         | 34 355 332         |
| Pågående nyanläggningar            | 60 613             | 60 613             |
| <br><b>Taxeringsvärden</b>         |                    |                    |
| Bostäder                           | 53 200 000         | 53 200 000         |
| Lokaler                            | 13 000 000         | 13 000 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>       | <b>66 200 000</b>  | <b>66 200 000</b>  |
| <i>Varav byggnader</i>             | <b>38 600 000</b>  | <b>38 600 000</b>  |

### Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

|   | 2018-12-31      | 2017-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| <b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b> |                 |                 |
| <i>Vid årets början</i>                   |                 |                 |
| -Inventarier, maskiner och installationer | 471 152         | 471 152         |
| <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b> | <b>471 152</b>  | <b>471 152</b>  |
| <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>      |                 |                 |
| <i>Vid årets början</i>                   |                 |                 |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -155 004        | -124 497        |
|   | -155 004        | -124 497        |
| <i>Årets avskrivningar</i>                |                 |                 |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -30 396         | -30 507         |
|   | -30 396         | -30 507         |
| <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>      | <b>-185 400</b> | <b>-155 004</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                    | <b>285 752</b>  | <b>316 148</b>  |

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna hyresintäkter | 85 595         | -              |
| Förutbetalda kostnader | 118 712        | 129 426        |
| <b>Summa</b>           | <b>204 307</b> | <b>129 426</b> |

### Not 13 Kassa och bank

|                                 | 2018-12-31       | 2017-12-31     |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 1 715 587        | 106 707        |
| Transaktionskonto SEB           | -                | 3 012          |
| Transaktionskonto SEB           | -                | 2 337          |
| <b>Summa</b>                    | <b>1 715 587</b> | <b>112 056</b> |

*D*

### Not 14 Förfall fastighetslån

|   | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen      | 400 000           | 400 000           |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen           | 1 600 000         | 1 600 000         |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | 55 696 099        | 56 096 099        |
| <b>Summa</b>                                | <b>57 696 099</b> | <b>58 096 099</b> |

### Not 15 Fastighetslån

|               | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 57 696 099        | 58 096 099        |
| <b>Summa</b>  | <b>57 696 099</b> | <b>58 096 099</b> |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld        | Nya lån  | Årets amort.   | Utg. skuld        |
|--------------|-------|-------------|-------------------|----------|----------------|-------------------|
| SEB          | 1,10% | 2019-02-28  | 15 403 333        | -        | -              | 15 403 333        |
| SEB          | 1,10% | 2019-02-28  | 15 403 333        | -        | -              | 15 403 333        |
| SEB          | 1,10% | 2019-02-28  | 15 403 333        | -        | -              | 15 403 333        |
| SEB          | 1,10% | 2021-12-28  | 11 886 100        | -        | 400 000        | 11 486 100        |
| <b>Summa</b> |       |             | <b>58 096 099</b> | <b>-</b> | <b>400 000</b> | <b>57 696 099</b> |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|  | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 119 592        | -              |
| Upplupna räntekostnader                          | 17 482         | 14 003         |
| Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter          | 218 070        | 111 447        |
| Upplupna revisionsarvoden                        | 15 500         | -              |
| Upplupna kostnader                               | 222 983        | 364 766        |
| <b>Summa</b>                                     | <b>593 627</b> | <b>490 216</b> |

### Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

|   | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar  | 62 581 000        | 62 581 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                               | <b>62 581 000</b> | <b>62 581 000</b> |

**Eventualförpliktelser**

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

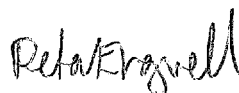
Summa eventualförpliktelser

-

-

**Underskrifter**

Malmö, 2019-05-13



Petra Engvall



Mattias Mattson



Filip Johansson



Georg Lysen



Aleksandar Pijunovic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-20  
Deloitte AB



Paul Hansson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nötskrikan 16  
organisationsnummer 769620-5694

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nötskrikan 16 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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

#### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nötskrikan 16 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 20 / 5 2019

Deloitte AB



Paul Hansson  
Auktoriserad revisor



Vi ser om ditt hus.

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

