

Bostadsrättsföreningen Nötskrikan 16

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Nötskrikan 16
769620-5694
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nötskrikan 16, 769620-5694, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 styrelseledamöter samt lägst inga och högst 2 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Ordinarie ledamöter

Georg Lysen	Ordförande	<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> 2020
Mattias Mattson	Ledamot	2020
Filip Johansson	Ledamot	2020
Aleksandar Pijunovic	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Gustaf Brahme	Suppleant	2020
---------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2020
---------------	----------------------	------

Firmateckning

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

↳

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö 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 A-B och 32 samt Södra Förstadsgatan 74 A-B och 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:	2 294 kvm
Total bostadsarea:	3 801 kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 535 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

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2011-12-23

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

Telenor	Bredband
Telenor	TV
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
VA Syd	Vatten och avlopp
Örestads Bevakning	Jour
Bredablick Förvaltning	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Nomor	Skadedjursbekämpning
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering
Hisselektra	Serviceavtal hissar
Q-Park	Uthyrning av parkeringsplatser

6

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 987 912 kr och planerat underhåll för 30 925 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 och som reviderades under 2019. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätt det 1 479 000 kr 2019 för kommande års underhåll. Detta motsvarar 313 kr per kvm.

Mindre underhåll och renoveringar sker kontinuerligt. Under 2019 har en OVK genomförts och nästa stora renoveringsprojekt är relining av fastighetens avloppsstammar. Styrelsen har tagit beslut om att genomföra denna relining så snart som möjligt. Detta kommer troligast att ske våren 2021, beroende på när leverantören kan utföra arbetet. Vid årets utgång är också samtal pågående med SEB för att säkra finansieringen av reliningen.

Tidigare utfört underhåll

	År
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 av 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 tvättstugor	2016
Installation av nya hissar	2017
Spolning av avloppsstammar	2017
Byte av port till garage	2018
OVK-besiktning	2019

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Föreningen har under året förlikats med Frälsningsarmén i deras krav på ersättning från renoveringen av bakgården och parkeringsdäcket. Frälsningsarmén har efter förlikningen inga flera krav som kan härledas till den renoveringen.

Försäkringsärenden

Föreningen har drabbats av ett par större vattenskador under 2019.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Ekonomi

Som en del av finansieringen av reliningen har en oberoende värdering av fastigheten skett. Värderingen är gjord av Forum Fastighetsekonomi, som värderar fastigheten till 111 000 000 kr.

Föreningen blev nekad lån från banken för att genomföra den planerade reliningen av

↳

spillvattenstammarna och har därför gått ut med en motion till alla medlemmar om att göra ett kapitaltillskott på sammanlagt 10 000 000 kr.

☞

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 16 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 9 st överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 18-12-31: 3 st).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 109 medlemmar.
21 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
18 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 112 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 2020 då avgifterna höjdes med 10%.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	5 753	5 255	5 177	5 099
Resultat efter finansiella poster	-416	-118	-107	353
Förändring av underhållsfond	1 448	1 253	118	118
Resultat efter fondförändringar	-1 864	-1 371	-225	235
Soliditet %	45	45	45	44
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	803	763	695	672
Bostadshyra kr / kvm	1 329	1 330	1 563	1 563
Driftskostnad, kr / kvm	542	508	469	286
Ränta, kr / kvm	139	125	128	142
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	313	268	25	25
Lån, kr / kvm	12 118	12 203	12 288	12 372
Snittränta (%)	1,14	1,02	1,04	1,15

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 lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

С

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	53 565 978	1 977 707	-6 586 478	-118 042
Disposition enligt föreningsstämma			-118 042	118 042
Avsättning till underhållsfond		1 479 000	-1 479 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-30 925	30 925	
Årets resultat				-415 617
Vid årets slut	53 565 978	3 425 782	-8 152 595	-415 617

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 704 520
Årets resultat före fondförändring	-415 617
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 479 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	30 925
Summa över/underskott	-8 568 212

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-8 568 212
-----------------------------------	-------------------

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

☞

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 041 522	4 851 650
Övriga rörelseintäkter	3	711 123	403 726
Summa rörelseintäkter		5 752 645	5 255 376
		<hr/>	<hr/>
		5 752 645	5 255 376
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-987 912	-461 686
Planerat underhåll	5	-30 925	-14 581
Driftskostnader	6	-2 563 561	-2 403 324
Övriga kostnader	7	-273 801	-254 188
Personalkostnader	8	-228 286	-223 913
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 429 539	-1 427 458
Summa rörelsekostnader		-5 514 024	-4 785 150
		<hr/>	<hr/>
Rörelseresultat		238 621	470 226
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 357	557
Räntekostnader		-655 595	-588 825
Summa finansiella poster		-654 238	-588 268
		<hr/>	<hr/>
Resultat efter finansiella poster		-415 617	-118 042
		<hr/>	<hr/>
Resultat före skatt		-415 617	-118 042
		<hr/>	<hr/>
Årets resultat		-415 617	-118 042

C

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	103 898 768	105 299 044
Inventarier, maskiner och installationer	11	256 489	285 752
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	60 613	60 613
		<u>104 215 870</u>	<u>105 645 409</u>
Summa anläggningstillgångar		104 215 870	105 645 409
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		26 825	7 396
Övriga fordringar		7 871	20 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	377 218	204 307
		<u>411 914</u>	<u>232 354</u>
Kassa och bank	13	2 054 856	1 715 587
Summa omsättningstillgångar		2 466 770	1 947 941
SUMMA TILLGÅNGAR		106 682 640	107 593 350

C

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 565 978	53 565 978
Underhållsfond		3 425 782	1 977 707
		56 991 760	55 543 685
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 152 595	-6 586 478
Årets resultat		-415 617	-118 042
		-8 568 212	-6 704 520
Summa eget kapital		48 423 548	48 839 165
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	41 492 766	57 296 099
		41 492 766	57 296 099
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	15 803 333	400 000
Leverantörsskulder		199 496	135 266
Depositioner		34 650	21 600
Skatteskulder		35 926	258 182
Övriga skulder		77 057	49 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	615 864	593 627
		16 766 326	1 458 086
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 682 640	107 593 350

☞

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	238 621	470 226
Avskrivningar	1 429 539	1 427 458
	1 668 160	1 897 684
Erhållen ränta	1 357	557
Erlagd ränta	-655 595	-588 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 013 922	1 309 416
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-179 560	-43 796
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-95 093	-186 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten	739 269	1 079 206
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	1 135 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-210 675
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	924 325
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000
Årets kassaflöde	339 269	1 603 531
Likvida medel vid årets början	1 715 587	112 056
Likvida medel vid årets slut	2 054 856	1 715 587

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

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

↪

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och 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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 840 065	2 698 162
Hyror bostäder	353 454	353 860
Hyror lokaler	1 479 912	1 461 410
Hyror p-platser/garage	368 091	336 301
Övriga objekt	-	1 917
Summa	5 041 522	4 851 650

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	129 421	128 955
Vatten	3 420	4 535
Uppvärmning	10 620	6 195
Debiterad fastighetsskatt	126 082	130 189
Överlåtelseavgifter	13 906	7 966
Andrahandsuthyrningsavgifter	12 437	18 270
Övriga intäkter	122 056	101 630
Försäkringsersättningar	293 181	5 986
Summa	711 123	403 726

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	3 206	1 850
Lokaler	75 917	840
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	263	8 689
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	83 700	57 451
Övrigt, gemensamma utrymmen	25 635	12 299
VA & sanitet, installationer	74 891	19 079
Värme, installationer	16 116	6 896
Ventilation, installationer	56 465	51 589
El, installationer	245	7 180
Tele/TV/porttelefon, installationer	31 685	5 107
Hiss	8 682	27 461
Övriga installationer	23 493	1 869
Huskropp	4 524	1 713
P-platser/garage	27 628	39 641
Vattenskador	554 707	219 246
Skadedjur	-	525
Övrigt	755	251
Summa	987 912	461 686

↪

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Markytor	30 925	-
P-platser/garage	-	14 581
Summa	30 925	14 581

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift/skatt	263 567	238 297
Teknisk förvaltning	389 641	347 876
Besiktningkostnader	26 874	4 539
Bevakningskostnader	112 787	126 556
Snöröjning	19 773	11 442
Serviceavtal	40 980	22 240
Förbrukningsinventarier	10 242	980
Förbrukningsmaterial	33 296	28 699
Övriga utgifter för köpta tjänster	28 577	16 554
El	139 757	135 355
Uppvärmning	824 171	816 069
Vatten och avlopp	282 451	273 365
Avfallshantering	118 821	105 704
Försäkringar	50 764	44 253
Systematiskt brandskyddsarbete	24 413	37 637
Hyressättningsavgift	764	908
Kabel-TV	62 598	60 240
Bredband	131 220	132 063
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 864	547
Summa	2 563 561	2 403 324

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	6 146
Kostnader för transportmedel	-	265
Kontorsmaterial och trycksaker	-	2 092
Tele och post	4 600	11 171
Förvaltningskostnader	128 082	127 057
Revision	14 344	14 344
Lämnade skadestånd	20 411	-
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	5 056
Konstaterade förluster på andra kundfordringar	-	50
Jurist- och advokatkostnader	68 602	58 977
Bankkostnader	1 777	3 975
IT-tjänster	496	-
Övriga externa tjänster	10 553	1 675
Serviceavgifter till branschorganisationer	23 293	22 780
Övriga externa kostnader	1 643	600
Summa	273 801	254 188

↳

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Styrelsearvoden	117 368	124 886
Löner till anställda	56 340	45 495
Summa	173 708	170 381
Sociala avgifter	54 578	53 532
Summa	228 286	223 913

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Byggnader	1 400 276	1 397 062
Inventarier, maskiner och installationer	29 263	30 396
Summa	1 429 539	1 427 458

⤵

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	78 876 427	78 876 427
-Mark	34 355 332	34 355 332
-Pågående nyanläggningar	60 613	60 613
	<u>113 292 372</u>	<u>113 292 372</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	113 292 372	113 292 372
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-7 932 715	-6 535 653
	<u>-7 932 715</u>	<u>-6 535 653</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 400 276	-1 397 062
	<u>-1 400 276</u>	<u>-1 397 062</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-9 332 991	-7 932 715
Redovisat värde	103 959 381	105 359 657
<i>Varav</i>		
Byggnader	69 543 436	70 943 712
Mark	34 355 332	34 355 332
Pågående nyanläggningar	60 613	60 613
Taxeringsvärden		
Bostäder	79 000 000	53 200 000
Lokaler	15 208 000	13 000 000
Totalt taxeringsvärde	94 208 000	66 200 000
<i>Varav byggnader</i>	56 200 000	38 600 000

↪

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	471 152	471 152
	<u>471 152</u>	<u>471 152</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	471 152	471 152
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-185 400	-155 004
	<u>-185 400</u>	<u>-155 004</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-29 263	-30 396
	<u>-29 263</u>	<u>-30 396</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-214 663	-185 400
Redovisat värde	256 489	285 752

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna hyresintäkter	92 881	85 595
Förutbetalda kostnader	284 337	118 712
Summa	377 218	204 307

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 054 856	1 715 587
Summa	2 054 856	1 715 587

↪

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	15 803 333	400 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	41 492 766	1 600 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	55 696 099
Summa	57 296 099	57 696 099

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	57 296 099	57 696 099
Summa	57 296 099	57 696 099

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,01 %	2020-02-28	15 403 333	-	-	15 403 333
SEB	1,11 %	2021-02-28	15 403 333	-	-	15 403 333
SEB	1,32 %	2023-02-28	15 403 333	-	-	15 403 333
SEB	1,10 %	2021-12-28	11 486 100	-	-400 000	11 086 100
Summa			57 696 099	-	-400 000	57 296 099

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	122 221	119 592
Upplupna räntekostnader	3 621	17 482
Förutbetalda intäkter	211 609	218 070
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 500
Upplupna driftskostnader	263 413	222 983
Summa	615 864	593 627

⌋


Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	62 581 100	62 581 100
Summa ställda säkerheter	62 581 100	62 581 100

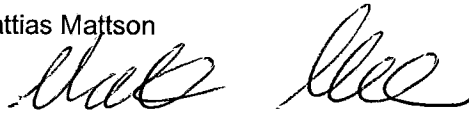
Underskrifter

Malmö, 2020-05 - 25



Georg Lysen
Styrelseordförande

Mattias Mattson



Filip Johansson

Aleksandar Pijunovic



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-07
Ernst & Young



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nötskrikan 16, org.nr 769620-5694

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nötskrikan 16 för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 maj 2019 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Nötskrikan 16 för år 2019 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 betryggande 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
- 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 7 maj 2020

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad 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 ianspråk tas 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 | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

