

# Årsredovisning

för

## **Bostadsrättsföreningen Nils Holgersson i Göteborg**

769635-0128

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nils Holgersson i Göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2017-07-11.

Föreningens kostnadskalkyl färdigställdes i november 2017. Inflyttning har skett under sensommaren 2019.

### *Organisation*

#### *Styrelsen*

Sten-Åke Petersson	Ledamot
Nunne Jarmalm	Ledamot
Jan Jonsson	Ledamot

### **Fastigheten**

Fastighetsbeteckning:	Göteborg Backa 251:1
Adress:	Litteraturgatan 209-217
Tomtyta:	2 315 kvm
Lägenhetsarea:	5 023 kvm
Antal lägenheter:	87 st
Lokalarea:	28 kvm
Antal lokaler:	1 st
Årsavgifter per kvm:	713,41 kr
(ränta har beräknats på ett snitt av 2,5%)	
Skuld per kvm:	9 214,18 kr

Avseende resultaträkning per 2019-12-31 enligt entreprenadkontrakt punkt 12.e:

Entreprenören svarar för alla ränte- och kreditivkostnader samt eventuell amortering, liksom även kostnader för drift och underhåll av byggnaden, vilka belöper på tid fram till avräkningsdagen. Avgifter, hyror och andra intäkter som hänför sig till fastigheten, förutom den delen som avsätts enligt plan till fastighetsunderhåll, under samma tid skall tillfalla Entreprenören.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	0
Resultat efter finansiella poster	0
Soliditet (%)	85,4

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	182 505 000	0			182 505 000
Disposition av föregående års resultat:			0	0	0
Årets resultat				0	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>182 505 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>182 505 000</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Någon vinst eller förlust finns ej att disponera.

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

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

226 700 001

47 360 553

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**226 700 001**

**47 360 553**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

0

50 000

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**0**

**50 000**

**Summa anläggningstillgångar**

**226 700 001**

**47 410 553**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

4 925

0

Övriga fordringar

3

770 103

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

33 075

0

**Summa kortfristiga fordringar**

**808 103**

**0**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 970 953

12 297 996

**Summa kassa och bank**

**1 970 953**

**12 297 996**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 779 056**

**12 297 996**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**229 479 057**

**59 708 549**

SP 7 SÄP

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

182 505 000

0

Fond för yttre underhåll

0

0

**Summa bundet eget kapital**

**182 505 000**

**0**

##### *Fritt eget kapital*

Årets resultat

0

0

**Summa fritt eget kapital**

**0**

**0**

**Summa eget kapital**

**182 505 000**

**0**

#### Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

0

30 948 848

Övriga skulder till kreditinstitut

4

45 814 145

0

**Summa långfristiga skulder**

**45 814 145**

**30 948 848**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

4

468 684

0

Förskott från kunder

3 204

12 475 000

Leverantörsskulder

275 459

0

Skatteskulder

570

0

Övriga skulder

3

0

16 284 701

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5

411 995

0

**Summa kortfristiga skulder**

**1 159 912**

**28 759 701**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**229 479 057**

**59 708 549**

*Handwritten notes and signatures:*  
R 7' JAP

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### Not 2 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 360 553	0
Inköp	179 339 448	47 360 553
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>226 700 001</b>	<b>47 360 553</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>226 700 001</b>	<b>47 360 553</b>
Taxeringsvärden byggnader	30 158 000	0
Taxeringsvärden mark	26 057 000	15 044 000
	<b>56 215 000</b>	<b>15 044 000</b>

Inga avskrivningar har gjorts under innevarande räkenskapsår då övertagandestämman sker under våren 2020.

### Not 3 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fodran Botrygg Bygg AB enligt entreprenadkontrakt	2 462 319	31 165 818
Skuld Botrygg Bygg AB enligt entreprenadkontrakt	-1 692 216	-39 966
Skuld Botrygg Bygg AB enligt köpeavtal	0	-47 410 553
	<b>770 103</b>	<b>-16 284 701</b>

### Not 4 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank 2951930169	1,300	2024-09-25	15 467 000	0
Swedbank 2951930185	1,270	2022-09-23	15 466 500	0
Swedbank 2951930193	1,412	2020-03-31	15 349 329	0
			<b>46 282 829</b>	<b>0</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			468 684	0

Lån som ska betalas mer än 5 år efter balansdagen uppgår till 43 939 409 kr.

### Not 5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen kostnad el	32 150	0
Upplupen kostnad avfall	7 717	0
Upplupen kostnad fjärrvärme	47 473	0
Upplupen kostnad vatten	34 484	0
Upplupen kostnad revision	13 000	0
Upplupen kostnad utbildning	10 000	0
Upplupen kostnad ränta	5 119	0
Förutbetalda hyresintäkter	262 052	0
	<b>411 995</b>	<b>0</b>



**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckning	46 400 000	46 400 000
	<b>46 400 000</b>	<b>46 400 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

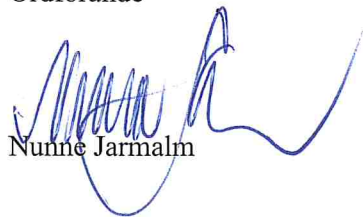
Linköping den 10/3 2020



Jan Jönsson  
Ordförande

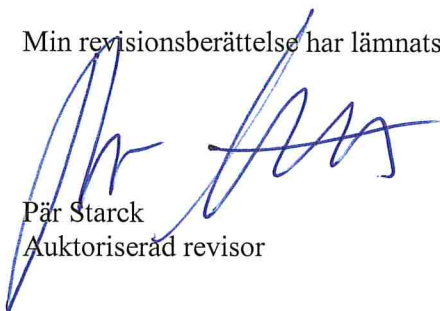


Sten-Åke Petersson



Nanne Jarmalm

Min revisionsberättelse har lämnats 11/3 2020



Pär Starck  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nils Holgersson i Göteborg org.nr 769635-0128

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Nils Holgersson i Göteborg** för år 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 31 december 2019 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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. Risker 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 Nils Holgersson i Göteborg** för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet, varken vinst eller förlust, 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. Jag som auktoriserad revisor 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 mitt uttalande.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

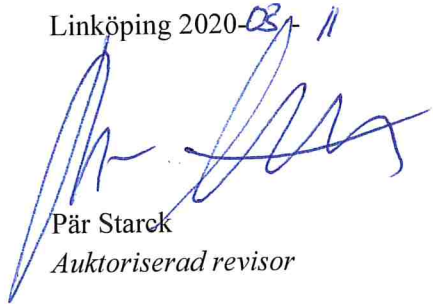
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

## Stångebro Revisionsbyrå AB

Auktoriserad revisor Pär Starek

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade/godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping 2020-03-11



Pär Starek

Auktoriserad revisor