

Bostadsrättsföreningen Nötskrikan 16

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Nötskrikan 16
769620-5694
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

C

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nötskrikan 16, 769620-5694, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i 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	2021
Freja Ferreira	Ledamot	2021
Louise Nordborg	Ledamot	2021
Aleksandar Pijunovic	Ledamot	2021
Martin Tornblad	Ledamot	2021

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

Gustaf Brahme	Suppleant	2021
Ronja Strand	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Dusan Vilotic
Maria Wemme
Fredrik Bjellsäter
Frida Ekerlund

Firmateckning

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

L

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 adresser 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	2023-09-30
Barcode Skoaffär	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

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
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

⤵

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 538 963 kr och planerat underhåll för 40 052 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 avsatt det 1 491 000 kr 2020 för kommande års underhåll. Detta motsvarar 315 kr per kvm.

Mindre underhåll och renoveringar sker kontinuerligt. Under 2020 har delar av värmesystemet reparerats, vilket lett till väsentliga besparingar i energikostnader och nästa stora renoveringsprojekt är relining av fastighetens avloppsstammar. Detta underhåll är dock beroende på att det av föreningen genomröstade kapitaltillskottet blir godkänt av hyresnämnden.

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
Värmesystemet	2020

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret

Ekonomi

Den 15 november röstade föreningen för ett kapitaltillskott på maximalt 8 000 000 kr. Beslutet var dock inte enhälligt och måste därför godkännas av hyresnämnden. Vid utgången av 2020 låg ärendet fortfarande hos hyresnämnden.

En hyresrätt (1 rum, 28 kvm) sades upp hösten 2020. Lägenheten drabbades av en vattenskada och renovering pågår, men lägenheten kommer säljas av föreningen under våren 2021.

Under sommaren 2020 beviljade föreningen hyresrabatter till Frälsningsarmén, Barcode Skoaffär och Mohammadreza Shirmohammadi p.g.a Covid 19 pandemin. Totalt beviljades 64 622 kr i rabatt av vilket 19 596 kr har sedan ersatts av staten. Barcode Skoaffär och Mohammadreza Shirmohammadi har dessutom beviljats uppskov med delar av hyran, som kommer betalas tillbaka under 2021.

Allmänt

Förening har under året hållit en ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2020 och en extrainsatt stämma den 15 november 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

C

Försäkringsärenden

Föreningen drabbades av en större vattenskada i slutet av 2020. Vid årets utgång pågick fortfarande reparationer för återställning efter skada.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Föreningens hyresintäkter från lokaler påverkades negativt under 2020 som en följd av detta.

Efter räkenskapsårets slut

Ekonomi

Ytterligare två hyresrätter har sagts upp i början av 2021 (en 1:a på 28 kvm och en 3:a på 77 kvm). 1:an har ett stort renoveringsbehov och 3:an en visst renoveringsbehov. Efter renoveringar kommer lägenheterna säljas av föreningen.

Barcode Skoaffär har förlängt sitt avtal med 3 år.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 11 st överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 16 st överlåtelser). Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 6 st (antal andrahandsuthyrningar 19-12-31: 2 st).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 112 medlemmar.
13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
14 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 111 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>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	5 793	5 753	5 255	5 177
Resultat efter finansiella poster	-45	-416	-118	-107
Förändring av underhållsfond	1 451	1 448	1 253	118
Resultat efter fondförändringar	-1 496	-1 864	-1 371	-225
Soliditet %	45	45	45	45
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	884	803	763	695
Bostadshyra kr / kvm	1 353	1 329	1 330	1 563
Driftskostnad, kr / kvm	581	542	508	469
Ränta, kr / kvm	134	139	125	128
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	315	313	268	25
Lån, kr / kvm	12 034	12 118	12 203	12 288
Snittränta (%)	1,11	1,14	1,02	1,04

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.

⤵

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
				<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	53 565 978	3 425 782	-8 152 595	-415 617
Disposition enligt föreningsstämma			-415 617	415 617
Avsättning till underhållsfond		1 491 000	-1 491 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-40 052	40 052	
Årets resultat				-45 352
Vid årets slut	53 565 978	4 876 730	-10 019 160	-45 352

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-8 568 212
Årets resultat före fondförändring	-45 352
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 491 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	40 052
Summa över/underskott	-10 064 512

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-10 064 512**

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

C

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 356 136	5 041 522
Övriga rörelseintäkter	3	436 766	711 123
Summa rörelseintäkter		<u>5 792 902</u>	<u>5 752 645</u>
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-538 963	-987 912
Planerat underhåll	5	-40 052	-30 925
Driftskostnader	6	-2 745 757	-2 563 561
Övriga kostnader	7	-240 260	-273 801
Personalkostnader	8	-211 899	-228 286
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 429 534	-1 429 539
Summa rörelsekostnader		<u>-5 206 465</u>	<u>-5 514 024</u>
Rörelseresultat		<u>586 437</u>	<u>238 621</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter		509	1 357
Räntekostnader		-632 298	-655 595
Summa finansiella poster		<u>-631 789</u>	<u>-654 238</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-45 352</u>	<u>-415 617</u>
Resultat före skatt		<u>-45 352</u>	<u>-415 617</u>
Årets resultat		<u>-45 352</u>	<u>-415 617</u>

ℓ

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	102 498 495	103 898 768
Inventarier, maskiner och installationer	11	227 228	256 489
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	60 613	60 613
		<u>102 786 336</u>	<u>104 215 870</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>102 786 336</u>	<u>104 215 870</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		118 388	26 825
Övriga fordringar		22	7 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	223 016	377 218
		<u>341 426</u>	<u>411 914</u>
Kassa och bank	13	3 377 817	2 054 856
Summa omsättningstillgångar		<u>3 719 243</u>	<u>2 466 770</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>106 505 579</u>	<u>106 682 640</u>

℄

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 565 978	53 565 978
Underhållsfond		4 876 730	3 425 782
		<u>58 442 708</u>	<u>56 991 760</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 019 160	-8 152 595
Årets resultat		-45 352	-415 617
		<u>-10 064 512</u>	<u>-8 568 212</u>
Summa eget kapital		<u>48 378 196</u>	<u>48 423 548</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	15 403 333	41 492 766
		<u>15 403 333</u>	<u>41 492 766</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	41 492 766	15 803 333
Leverantörsskulder		388 709	199 496
Depositioner		34 650	34 650
Skatteskulder		37 675	35 926
Övriga skulder		45 785	77 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	724 465	615 864
		<u>42 724 050</u>	<u>16 766 326</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>106 505 579</u>	<u>106 682 640</u>

☺

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	586 437	238 621
Avskrivningar	1 429 534	1 429 539
	2 015 971	1 668 160
Erhållen ränta	509	1 357
Erlagd ränta	-632 298	-655 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 384 182	1 013 922
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	70 489	-179 560
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	268 290	-95 093
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 722 961	739 269
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000
Årets kassaflöde	1 322 961	339 269
Likvida medel vid årets början	2 054 856	1 715 587
Likvida medel vid årets slut	3 377 817	2 054 856

- (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).

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1).

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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 124 236	2 840 065
Hyror bostäder	359 898	353 454
Hyror lokaler	1 523 348	1 479 912
Hyror p-platser/garage	348 654	368 091
Summa	5 356 136	5 041 522

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	129 420	129 421
Vatten	3 192	3 420
El	981	-
Uppvärmning	10 620	10 620
Debiterad fastighetsskatt	106 929	126 082
Överlåtelseavgifter	11 730	13 906
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 958	12 437
Övriga intäkter	166 936	122 056
Försäkringsersättningar	-	293 181
Summa	436 766	711 123

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	1 331	3 206
Lokaler	6 304	75 917
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	13 125	263
Armaturer, gemensamma utrymmen	9 079	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	21 317	83 700
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 558	25 635
VA & sanitet, installationer	24 846	74 891
Värme, installationer	70 645	16 116
Ventilation, installationer	5 716	56 465
El, installationer	30 317	245
Tele/TV/porttelefon, installationer	41 235	31 685
Hiss	29 441	8 682
Övriga installationer	14 056	23 493
Huskropp	2 163	4 524
P-platser/garage	5 497	27 628
Vattenskador	258 052	554 707
Övrigt	3 281	755
Summa	538 963	987 912

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övriga installationer	40 052	-
Markytor	-	30 925
Summa	40 052	30 925

↙

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift/skatt	267 779	263 567
Teknisk förvaltning	396 784	389 641
Besiktningkostnader	14 714	26 874
Bevakningskostnader	111 729	112 787
Snöröjning	11 628	19 773
Serviceavtal	43 992	40 980
Förbrukningsinventarier	-	10 242
Förbrukningsmaterial	20 078	33 296
Övriga utgifter för köpta tjänster	863	28 577
El	125 387	139 757
Uppvärmning	1 025 989	824 171
Vatten och avlopp	307 751	282 451
Avfallshantering	123 293	118 821
Försäkringar	62 142	50 764
Systematiskt brandskyddsarbete	35 839	24 413
Hyressättningsavgift	764	764
Kabel-TV	63 496	62 598
Bredband	131 220	131 220
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 308	2 864
Summa	2 745 757	2 563 561

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 694	-
Frakter och transporter	480	-
Tele och post	4 628	4 600
Förvaltningskostnader	140 327	128 082
Revision	20 350	14 344
Lämnade skadestånd	-	20 411
Jurist- och advokatkostnader	39 537	68 602
Bankkostnader	1 863	1 777
IT-tjänster	638	496
Övriga externa tjänster	1 525	10 553
Serviceavgifter till branschorganisationer	23 250	23 293
Övriga externa kostnader	2 969	1 643
Summa	240 260	273 801

↳

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	94 600	117 368
Övriga arvoden	11 970	-
Löner till anställda	61 225	56 340
Summa	167 795	173 708
Sociala avgifter	44 104	54 578
Summa	211 899	228 286

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	1 400 273	1 400 276
Inventarier, maskiner och installationer	29 261	29 263
Summa	1 429 534	1 429 539

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<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
	113 292 372	113 292 372
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	113 292 372	113 292 372
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-9 332 991	-7 932 715
	-9 332 991	-7 932 715
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 400 273	-1 400 276
	-1 400 273	-1 400 276
<i>Utgående avskrivningar</i>	-10 733 264	-9 332 991
Redovisat värde	102 559 108	103 959 381
<i>Varav</i>		
Byggnader	68 143 163	69 543 436
Mark	34 355 332	34 355 332
Pågående nyanläggningar	60 613	60 613
Taxeringsvärden		
Bostäder	79 000 000	79 000 000
Lokaler	15 208 000	15 208 000
Totalt taxeringsvärde	94 208 000	94 208 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>56 200 000</i>	<i>56 200 000</i>

↙

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	471 152	471 152
	<u>471 152</u>	<u>471 152</u>
Utgående anskaffningsvärden	471 152	471 152
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-214 663	-185 400
	<u>-214 663</u>	<u>-185 400</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-29 261	-29 263
	<u>-29 261</u>	<u>-29 263</u>
Utgående avskrivningar	-243 924	-214 663
Redovisat värde	227 228	256 489

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	86 017	92 881
Förutbetalda kostnader	136 999	284 337
Summa	223 016	377 218

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 377 817	2 054 856
Summa	3 377 817	2 054 856

ℓ

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	41 492 766	15 803 333
Förfaller 2-5 år från balansdagen	15 403 333	41 492 766
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	56 896 099	57 296 099

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	56 896 099	57 296 099
Summa	56 896 099	57 296 099

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,87 %	2021-03-28	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	11 086 100	-	-400 000	10 686 100
Summa			57 296 099	-	-400 000	56 896 099

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	170 857	122 221
Upplupna räntekostnader	3 476	3 621
Förutbetalda intäkter	341 391	211 609
Upplupna revisionsarvoden	17 850	15 000
Upplupna driftskostnader	190 891	263 413
Summa	724 465	615 864

⌋

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

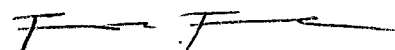
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	62 581 100	62 581 100
Summa ställda säkerheter	62 581 100	62 581 100

Underskrifter

Malmö, 2021-04-13



Georg Lysen
Styrelseordförande



Freja Ferreira



Louise Nordborg



Aleksandar Pijunovic

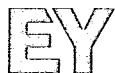


Martin Tornblad

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-13
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 2020.

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 2020 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 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.

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 revisionssed 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 2020 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 revisionssed 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 13/4 2021

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 ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

