



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nobelgatan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2024.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

#### Styrelsen

Bertil Stenbom	Ordförande
Areli Bañuelos Rundqvist	Ledamot
Katarina Dahlqvist	Ledamot
Tor Björn Flinck	Ledamot
Erik Lindqvist	Ledamot
Björn Olsson	Ledamot

Klas Blomqvist	Suppleant
Camilla Hallberg	Suppleant
Jakob Wall	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Kjell Eriksson	Ordinarie Extern	Revisorsringen Sverige AB
Erik Olrog	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Monica Brolin  
Bastian Havers-Zulka  
Christer Skogberg

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-01.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lunden 29:1	2016	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

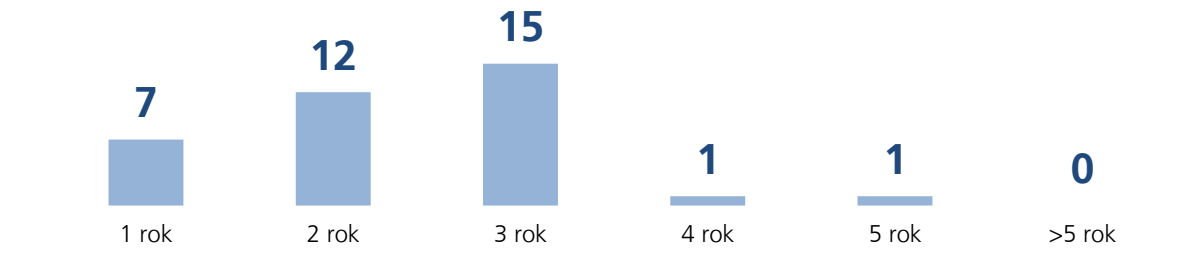
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 466 m<sup>2</sup>, varav 2 439 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 27 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd	27 m <sup>2</sup>	Tills vidare
Kontor	28 m <sup>2</sup>	Vakant

### Gemensamhetsutrymmen

Bastu

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Ommålning porttak	2020
Uppdatering underhållsplan	2020
Ny takfläkt soprum vid D uppgången	2020
OVK	2020
Spolning och filmning av Avlopp	2020
Tätning fasad	2020
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Tak, översyn/service	2021
Byte av avlopp i bottenplatta uppgång A och B	2021
Renovering av samtliga trapphus	2022
Renovering av hissar uppgång C och D	2024

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Föreningen med stöttning från Vågen AB

## Föreningens ekonomi

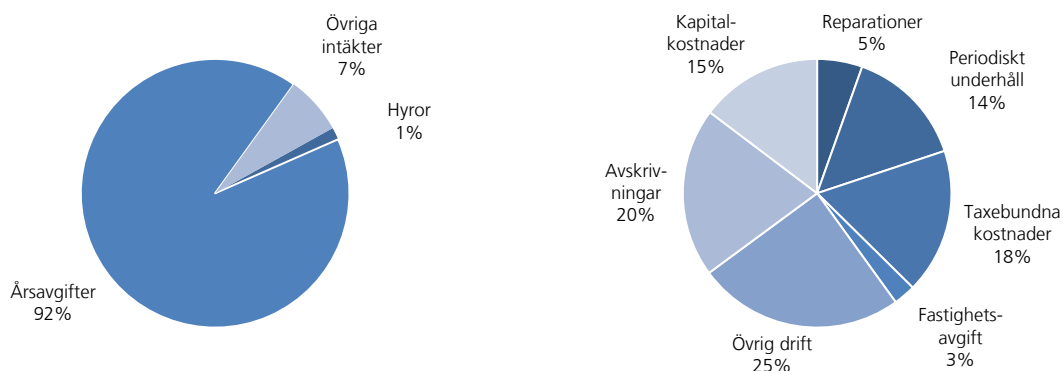
Då räntorna under flera år successivt sänkts har årsavgifterna kunnat hållas oförändrade sedan 2018 samtidigt som föreningens ekonomi har förbättrats.

Under hösten 2021 kommer lån på ca 9 000 000kr att läggas om. Kompletterande undersökningar av dåliga avlopp i bottenplatta uppgång A och B kommer att utföras för att kunna bedöma omfattningen och kostnaden för byte av avloppsrör. Beroende på utfall på dessa punkter kan årsavgiften eventuellt komma att behöva justeras vid kommande årsskifte.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>794 024</b>	<b>779 192</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 205 500	2 109 447
Minskning kortfristiga fordringar	65 659	5 352
Ökning av kortfristiga skulder	0	179 814
	<b>2 271 159</b>	<b>2 294 613</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 264 185	1 239 610
Finansiella kostnader	286 041	340 171
Ökning av materiella anläggningstillgångar	61 250	0
Minskning av långfristiga skulder	220 000	700 000
Minskning av kortfristiga skulder	59 218	0
	<b>1 890 694</b>	<b>2 279 781</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 174 490</b>	<b>794 024</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>380 465</b>	<b>14 832</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi:

- Byte av ekonomisk förvaltning till SBC från 2020-01-01
- Omläggning av lån 2020-12-31 på 5 128 750kr, löptid 3 år, ny ränta 0.60%

### Underhåll:

- Spolning och filmning av avloppsstammar, då upptäcktes att avloppsledningarna i bottenplatta i uppgång A och B var i mycket dåligt skick och måste åtgärdas inom kort.
- OVK inklusive byte av filter i samtliga ventiler och injustering av ventilationssystem.
- Ny takfläkt soprum uppgång D för att åtgärda problem med lukt i trappuppgång.
- Ommålning porttak.
- Tätning av fasad uppgång C mot gård och uppgång D gavel på grund av problem med läckage kring fönster och fönsterdörrar.

### Gemensamma aktiviteter:

- Grillfest och glöggmingel blev inställda under året på grund av pandemin.

### Gästlägenhet:

- Gästlägenheten hyrdes ut 38 nätter under året.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57 st

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	828	828	828
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	168	223	223
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 621	8 711	8 998
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	20	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	73	87	96
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	30	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	116	180	155
Soliditet (%)	55	54	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	257	132	-717
Nettoomsättning (tkr)	2 060	2 067	2 063

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 439 m<sup>2</sup> bostäder och 27 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	26 990 827	0	0	26 990 827
Upplåtelseavgifter	461 340	0	0	461 340
Fond för yttre underhåll	1 015 557	198 297	328 199	489 061
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>28 467 724</b>	<b>198 297</b>	<b>328 199</b>	<b>27 941 228</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 717 345	-198 297	-196 129	-2 322 919
Årets resultat	257 065	257 065	-132 070	132 070
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 460 279</b>	<b>58 768</b>	<b>-328 199</b>	<b>-2 190 849</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>26 007 445</b>	<b>257 065</b>	<b>0</b>	<b>25 750 379</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	257 065
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 519 047
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-198 297
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 460 279</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-201 703
av fond för yttre underhåll ianspråkats	281 974
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 380 008</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 059 634	2 067 035
Övriga rörelseintäkter	Not 3	145 866	42 413
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 205 500</b>	<b>2 109 447</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 077 635	-968 100
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 266	-139 590
Personalkostnader	Not 6	-30 283	-29 396
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-398 209	-397 596
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 662 393</b>	<b>-1 534 682</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>543 106</b>	<b>574 765</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 041	-442 695
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-286 041</b>	<b>-442 695</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>257 065</b>	<b>132 070</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>257 065</b>	<b>132 070</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,15	46 175 285	46 539 999
Pågående byggnation	Not 9	61 250	0
Maskiner	Not 10	125 777	159 272
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>46 362 312</b>	<b>46 699 271</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>46 362 312</b>	<b>46 699 271</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 182 801	58 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	15 090
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 182 801</b>	<b>73 970</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		0	794 024
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>794 024</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 182 801</b>	<b>867 994</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 545 113</b>	<b>47 567 265</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		27 452 167	27 452 167
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 015 557	489 061
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 467 724</b>	<b>27 941 228</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 717 345	-2 322 919
Årets resultat		257 065	132 070
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 460 279</b>	<b>-2 190 849</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>26 007 445</b>	<b>25 750 379</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	13 090 680	21 245 680
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 090 680</b>	<b>21 245 680</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 935 000	0
Leverantörsskulder		203 606	189 562
Skatteskulder		102 996	100 734
Övriga skulder		13 726	13 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	191 660	267 790
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 446 988</b>	<b>571 206</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 545 113</b>	<b>47 567 265</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	120 år	120 år
Maskiner och inventarier	5 & 10 år	5 & 10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 018 983	2 018 983
Hyror lokaler	4 523	6 019
Hyror parkering	26 493	26 493
Hyror förråd	1 568	0
Överlåtelse	0	4 648
Pantsättning	465	3 680
Gästlägenhet	7 600	7 200
Öresutjämnning	2	11
	<b>2 059 634</b>	<b>2 067 035</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	142 053	0
Återbäring försäkringsbolag	3 813	0
Övriga intäkter	0	42 413
	<b>145 866</b>	<b>42 413</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	111 772	119 773
	Fastighetsskötsel beställning	5 328	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	7 352	7 352
	Snöröjning/sandning	0	1 750
	Städning enligt beställning	6 940	0
	Mattvätt/Hyrmattor	18 161	16 508
	Hissbesiktning	5 863	0
	Gemensamma utrymmen	2 413	0
	Sophantering	4 144	0
	Gård	2 542	0
	Serviceavtal	33 440	46 267
	Förbrukningsmateriel	6 178	13 238
	Teleport/hissanläggning	4 445	0
		<b>208 577</b>	<b>204 888</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	18 316
	Hyreslägenheter	-438	138 990
	Gemensamma utrymmen	0	3 501
	Tvättstuga	0	2 764
	Entré/trapphus	9 012	0
	Lås	2 058	2 869
	VVS	3 100	3 494
	Ventilation	22 760	0
	Elinstallationer	1 098	1 093
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	16 900	0
	Hiss	6 729	0
	Tak	32 831	0
	Fönster	5 550	0
	Mark/gård/utemiljö	0	6 493
	Vattenskada	5 289	0
		<b>104 888</b>	<b>177 518</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	95 198	71 801
	VVS	88 026	0
	Ventilation	98 750	0
		<b>281 974</b>	<b>71 801</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	36 359	48 980
	Värme	178 985	214 077
	Vatten	69 202	73 406
	Sophämtning/renhållning	55 862	58 863
		<b>340 408</b>	<b>395 325</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	43 772	32 086
	Kabel-TV	45 582	35 920
		<b>89 354</b>	<b>68 006</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>52 434</b>	<b>50 562</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 077 635</b>	<b>968 100</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	306	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 306	13 125
	Föreningskostnader	0	2 693
	Studieverksamhet	1 244	0
	Förvaltningsarvode	8 945	51 992
	Administration	1 486	4 132
	Korttidsinventarier	2 688	3 959
	Konsultarvode	126 292	63 689
		<b>156 266</b>	<b>139 590</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	23 649	23 250
	Sociala kostnader	6 634	6 146
		<b>30 283</b>	<b>29 396</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	325 497	364 103
	Förbättringar	39 217	0
	Maskiner	33 495	33 493
		<b>398 209</b>	<b>397 596</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	49 008 644	49 008 644
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>49 008 644</b>	<b>49 008 644</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 468 645	-2 104 542
	Årets avskrivningar enligt plan	-364 714	-364 103
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 833 359</b>	<b>-2 468 645</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>46 175 285</b>	<b>46 539 999</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 852 800	12 852 800
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	31 429 000	31 429 000
	Taxeringsvärde mark	34 670 000	34 670 000
		<b>66 099 000</b>	<b>66 099 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	66 000 000	66 000 000
	Lokaler	99 000	99 000
		<b>66 099 000</b>	<b>66 099 000</b>

<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fläkt i soprum	61 250	0
		<b>61 250</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	MASKINER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	517 180	517 180
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>517 180</b>	<b>517 180</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-357 908	-324 415
	Årets avskrivningar enligt plan	-33 495	-33 493
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-391 403</b>	<b>-357 908</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>125 777</b>	<b>159 272</b>
<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	8 311	58 880
	Klientmedel hos SBC	1 174 490	0
		<b>1 182 801</b>	<b>58 880</b>
<b>Not 12</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	0	5 981
	Kabel-TV	0	9 109
		<b>0</b>	<b>15 090</b>
<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	489 061	0
	Reservering enligt stadgar	198 297	489 061
	Reservering enligt stämmobeslut	400 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-71 801	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 015 557</b>	<b>489 061</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Stadshypotek	0,600 %	5 128 750	5 348 750	2023-12-30
Stadshypotek	0,830 %	4 000 000	4 000 000	2024-10-30
Stadshypotek	1,290 %	5 000 000	5 000 000	2021-10-30
Stadshypotek	1,430 %	1 955 000	1 955 000	2022-07-30
Stadshypotek	1,660 %	2 006 930	2 006 930	2023-10-30
Stadshypotek	1,200 %	1 965 000	1 965 000	2021-10-30
Stadshypotek	1,290 %	970 000	970 000	2021-10-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>21 025 680</b>	<b>21 245 680</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 935 000	220 000	
		<b>13 090 680</b>	<b>20 145 680</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 925 680 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	30 217 000	30 217 000

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
El	0	3 786
Värme	0	29 999
Sophämtning	0	2 500
Extern revisor	0	13 125
Ränta	21 193	21 193
Avgifter och hyror	170 467	155 187
Göteborg Kretslopp	0	16 900
Förvaltningsarvode	0	14 681
Fastighetsskötsel	0	10 419
	<b>191 660</b>	<b>267 790</b>



## **Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

### Underhåll:

- 2021 planeras byte av avlopp i bottenplatta uppgång A och B samt service/underhåll av tak.
- 2022 planeras renovering av samtliga trappuppgångar.
- ca 2024 planeras renovering av hissar i uppgång A och B.

### Ekonomi:

- Lån på ca 9 000 000 kr skall läggas om under hösten 2021.

### Bredband/TV

- Byte av bredbands/TV leverantör planeras till årsskiftet 2023 då nuvarande avtal löper ut.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

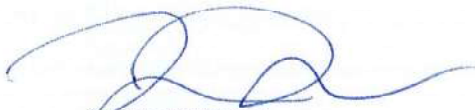
GÖTEBORG den 12 / 4 2021



Bertil Stenbom  
Ordförande



Areli Bañuelos Rundqvist  
Ledamot



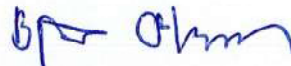
Katarina Dahlqvist  
Ledamot



Tor Björn Flinck  
Ledamot



Erik Lindqvist  
Ledamot



Björn Olsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2021  
Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Brf Nobelgatan**

**Organisationsnummer 769613-3391**

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nobelgatan 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### **Revisorns ansvar**

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för

- revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nobelgatan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Göteborg den 20/4 2021

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)