



**Brf  
Nordenskiöldsgatan  
13-17**

**ÅRSREDOVISNING  
2020**

## Bostadsrättsföreningen Nordenskiöldsgatan 13-17

Styrelsen för Brf Nordenskiöldsgatan 13-17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Förvaltningsberättelse

#### 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.

Föreningens säte är i Göteborg.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2003-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2007-06-05 hos Bolagsverket.

#### Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Olivedal 13:18	2003	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners Försäkringsmäklare och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1972-1973 och består av 1 flerbostadshus i 8 våningar.

Fastighetens värdeår är 1974.

Fastigheten fick nytt taxeringsvärde under året 2019.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 071 kvadratmeter, varav 3 704 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1 367 kvadratmeter utgör lokalyta.

2

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

<i>1 rok</i>	<i>2 rokv</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>	<i>5 rok</i>
12	6	25	13	1	3

I fastigheten finns även ett parkeringsgarage med 40 platser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>
Hemköp	1 305
Göteborg Energi AB	62

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades under 2012 och som uppdateras varje eller vartannat år.

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av PRIMÄR fastighetsförvaltning AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning i samarbete med Sustend AB

Serviceavtal:

Novo	Fastighetsskötsel
Askim Städservice AB	Trappstädning
Kone AB	Hisservice
ComHem	Tv, bredband & telefoni

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets ingång	79st
Antal medlemmar vid årets utgång	80st

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 58 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 st överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 6 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

Överlåtelseavgift har tagits ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren.

5

### Styrelsen

Åke Sjögren	Ordförande	2år	
Martin Jonason	Ledamot	1år	
Lena Svensson	Ledamot	2år	
Alice Sjöqvist	Ledamot	1år	
Stefan Börjesson	Ledamot	1år	Avgick 2021-01-01
Bo Lindberg	Suppleant	2år	
Annika Gustafsson	Suppleant	1år	

Styrelsen har under året avhållit 13 st protokollförda sammanträden.

### Valberedning

Josefine Skagert  
Johannes Eklund  
Zekiye Sag

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-07.

### Auktoriserad revisor

Mikael Thorell Trirev Revisionsbyrå.

### Underhåll och underhållsplan

Åtgärd	Planerat	Kostnad
Renovera gården	2021	2 000 000kr
Byte av fläktar	2021	600 000kr
Renovera hissar, byte av lgh dörrar	2022	3 500 000kr
Avloppsstammar, nya vattenledningar	2023	6 000 000kr

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har startat ett projekt som syftar till att utjäma temperaturen i husets lägenheter, då vi idag har en obalans. Det finns en temperaturgivare i varje lägenhet för att kunna utvärdera arbetet. Fortsätter under 2021.

Under 2018 mätte vi buller från innergården på uppmaning av Miljöförvaltningen. I slutet av 2020 återkom de med krav på åtgärder mot buller som kommer att genomföras under 2021. Vi planerar att byta vissa fläktar.

En medlem har känt sig störd av buller från Hemköps verksamhet. Vi har arbetat tillsammans med Hemköp och efter ljudmätningar samt flera mindre förbättringar gjorde Miljöförvaltningen bedömningen att störningar inte föreligger.

Vi har gjort fyra utredningar angående gården, avloppsstammar, hissar och lägenhetsdörrar för att kunna prioritera i vilken ordning åtgärder i vår underhållsplan skall genomföras. Gården bedömdes av styrelsen vara mest akut och kommer att renoveras under våren 2021.

Föreningens stadgar har blivit en delvis föråldrade i förhållande till gällande lagar. Genom omröstningar på årsstämmorna 2020 och 2021 kommer förhoppningsvis nya stadgar att antas.

Årsstämman 2020 flyttades från maj till september som en följd av coronarestriktionerna.

10 laddstationer för elbilar har installerats i garaget, med 50 procent statligt bidrag godkänt av Naturvårdsverket.

Frånluftsfläkten som betjänar lägenheterna i uppgång 15 havererade och byttes mot en ny. Ljudnivån minskade kraftigt.

Hemköp har investerat i en ny kylmaskin som serverar kylar och frysar i butiken. Vi utreder möjligheten att återvinna överskottsvärme från kylmaskinen. Fortsätter under 2021.

Vi har installerat en ny AC hos Hemköp, som ersätter en gammal defekt vattendriven kylanläggning för kontoret. Den gamla anläggningen medförde att vår vattenkonsumtion var onormalt hög.

En ny energideklaration har tagits fram med hjälp av Bengt Dahlgren AB. Den är anslagen i hissarna.

En vattenläcka i förråd Nord har åtgärdats.

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten**

Gården renoveras under 2021 med nytt tätskikt, ny takpapp, stenbeläggning och nytt cykelhus.

#### **Föreningens ekonomi**

Förening har valt K3 som redovisningsmodell. Det innebär lite förenklat att byggnaden delas in i olika komponenter (t ex stomme, fasad, fönster, hiss mm) och dessa komponenter skrivs av efter komponenternas olika livslängder. Avskrivningarna leder till ett negativt resultat för föreningen, som dock har ett positivt kassaflöde avseende den löpande verksamheten.

Föreningen ombildade en hyreslägenhet som senare såldes i slutet på året.

Ett lån amorterades av i december med 6.250.000kr.

Två lån omsattes till 1,2% respektive 1,5% ränta.

Årsavgifterna höjdes med 1,5% from. 2020-01-01.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	5 358	5 160	4 978	4 973
Resultat efter finansiella poster	-82	-139	157	-102
Soliditet (%)	60	55	55	53
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	592	596	597	580
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 738	12 272	12 300	12 801
Elkostnad/kvm totalyta	29	30	35	30
Värmekostnad/kvm totalyta	82	80	87	83
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	30	43	27

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 527 836	17 346 993	3 746 983	-4 371 560	-139 392	<b>56 110 860</b>
Ökning av insatskapital	822 054	3 597 956				<b>4 420 010</b>
Reservering till fond			365 400	-365 400		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-139 392	139 392	<b>0</b>
Årets resultat					-81 768	<b>-81 768</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 349 890</b>	<b>20 944 949</b>	<b>4 112 383</b>	<b>-4 876 352</b>	<b>-81 768</b>	<b>60 449 102</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 510 952
reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-365 400
årets förlust	-81 768
	<b>-4 958 120</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-4 958 120
	<b>-4 958 120</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 357 702	5 158 529
Övriga rörelseintäkter		0	1 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 357 702</b>	<b>5 159 529</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	3		
Fastighetskostnader		-2 064 423	-2 332 734
Övriga externa kostnader		-649 858	-197 572
Personalkostnader	4	-118 093	-115 119
Av- och nedskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	5	-1 728 000	-1 718 600
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 560 374</b>	<b>-4 364 025</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>797 328</b>	<b>795 504</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-879 096	-934 896
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-879 096</b>	<b>-934 896</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-81 768</b>	<b>-139 392</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-81 768</b>	<b>-139 392</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-81 768</b>	<b>-139 392</b>
<b>Tillägg till resultaträkning</b>			
Årets resultat enligt resultaträkning		-81 768	-139 392
Avsättning till fond enl stadgar		-365 400	-365 400
Ianspråkstagande av fond underhåll		0	0
Förslag till extra avsättning fond		0	0
<b>Årets resultat efter poster till/från underhållsfond</b>		<b>-447 168</b>	<b>-504 792</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	88 232 211	89 950 811
Inventarier, verktyg och installationer	7	84 598	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>88 316 809</b>	<b>89 950 811</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>88 320 309</b>	<b>89 954 311</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		124	146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	171 152	93 550
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>171 276</b>	<b>93 696</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	8 370 000	8 370 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>8 370 000</b>	<b>8 370 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 694 592	4 197 167
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 694 592</b>	<b>4 197 167</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 235 868</b>	<b>12 660 863</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>100 556 177</b>	<b>102 615 174</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		40 349 890	39 527 836
Upplåtelseavgifter		20 944 949	17 346 993
Fond för yttre underhåll	10	4 112 383	3 746 983
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>65 407 222</b>	<b>60 621 812</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-4 876 352	-4 371 560
Årets resultat		-81 768	-139 392
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 958 120</b>	<b>-4 510 952</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>60 449 102</b>	<b>56 110 860</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	39 007 046	35 107 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 007 046</b>	<b>35 107 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	100 000	10 350 046
Leverantörsskulder		295 491	332 590
Skatteskulder		21 221	18 521
Övriga skulder		98 785	99 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	584 532	596 272
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 100 029</b>	<b>11 397 314</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>100 556 177</b>	<b>102 615 174</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar (0,3% av taxeringsvärdet).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

#### 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 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 159 070	2 127 240
Hysesintäkter bostäder	150 365	168 669
Hysesintäkter lokaler	2 432 298	2 291 577
Hysesintäkter garage	447 310	437 660
Hysesintäkter övriga objekt	0	75 663
Tillägg för kabel-tv	167 825	41 895
Tillägg för vatten	0	7 195
Övriga intäkter	834	8 629
	<b>5 357 702</b>	<b>5 158 528</b>

## Not 3 Rörelsens kostnader

	2020	2019
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, utgift för materialinköp	7 665	0
Fastighetsskötsel enligt avtal	246 137	232 789
Fastighetsskötsel, tilläggsavtal	25 659	0
Skötsel utemiljö, enl. avtal	15 965	12 813
Städning enligt avtal	62 781	66 905
Städning utöver avtal	7 753	11 717
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	14 120
Besiktning och tillsyn av hiss enligt avtal	4 140	4 030
Energideklarationer	16 556	0
Brandskydd	24 626	49 333
Övrig tillsyn enligt lag	1 794	0
Service avtal hiss	42 996	42 361
Serviceavtal Planima	4 804	6 971
Serviceavtal Bengt Dahlgren	56 013	69 953
Serviceavtal KTC Control AB	7 959	7 651
	<b>524 848</b>	<b>518 643</b>
<b>Reparationer</b>		
Reparation av bostäder, bostadsrätter	0	3 318
Reparation av gemensamma utrymmen	26 467	0
Reparation entreer/trappuppgång	4 612	0
Reparation tvättstuga	6 298	59 222
Reparation el	53 656	10 003
Reparation värme	54 069	355
Reparation va/sanitet	38 909	55 088
Reparation hissar	0	18 577
Reparation lås	62 509	21 772
Reparation ventilation	77 346	14 951
Reparation av huskropp utvändigt,	0	2 953
Reparation tak	8 570	0
Reparation fasad	0	3 885
Reparation klotter	1 390	0
Reparation av garage och p-platser	19 005	0
Reparation Övrigt	0	33 705
Underhåll av huskropp utvändigt	0	25 931

Underhåll tak	0	283 558
	<b>352 831</b>	<b>533 318</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	146 905	150 435
Fjärrvärme	416 276	407 530
Vatten	101 773	152 463
Sophämtning	101 994	90 521
Renhållning	8 545	5 088
	<b>775 493</b>	<b>806 037</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkringspremie	64 553	58 403
Kabel-tv	83 378	155 713
Fastighetsskatt	263 320	260 620
	<b>411 251</b>	<b>474 736</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Förbrukningsmaterial	4 165	6 662
Trycksaker	2 413	1 834
Telekommunikation	-840	3 809
Datakommunikation	157 414	9 855
Postbefordran	0	4 400
Ersättning till revisorer	23 296	18 000
Års- eller föreningsstämma/medlemsmöte	5 440	0
Ekonomisk förvaltning	103 248	102 628
Ekonomisk förvaltning, tilläggsavtal	5 204	0
Övriga förvaltningskostnader	10 088	17 640
Konsultarvoden	222 527	15 571
Serviceavgifter till branschorganisationer	9 318	7 096
Bankkostnader	10 790	2 976
Tidnignar & facklitteratur	0	450
Medlems- och föreningsavgifter	6 685	6 150
Föreningsavgifter, ej avdragsgiltiga	0	500
Kostnad för nyupplåtelse	90 110	0
	<b>649 858</b>	<b>197 571</b>
<b>Personalkostnader</b>		
Styrelsearvode	94 714	91 952
Arbetsgivaravgifter	23 379	23 167
	<b>118 093</b>	<b>115 119</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Avskrivningar på installationer	9 400	0
Avskrivning stomme	962 584	962 584
Avskrivning fasad & balkonger	192 344	192 344
Avskrivning tak	96 832	96 832
Avskrivning dörrar & fönster	224 180	224 180
Avskrivning teknisk utrustning	242 660	242 660
	<b>1 728 000</b>	<b>1 718 600</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>4 560 374</b>	<b>4 364 024</b>

r

#### Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har inte betalats ut.

#### Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningsstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme & Grund	0,92 %
Stommekompletteringar/innerväggar	0,92 %
Värme & Sanitet (inkl stammar)	10 %
Ytskick allmänna utrymmen	5 %
Restpost	11,11 %
Yttertak	5,56 %
Fönster	4,35 %
Dörrar & Portar	2,78 %
El	3,45 %
Ventilation	2,50 %
Styr-, regler- och övervakning	10 %

#### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 332 751	99 332 751
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>99 332 751</b>	<b>99 332 751</b>
Ingående avskrivningar	-9 381 940	-7 663 340
Årets avskrivningar	-1 718 600	-1 718 600
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 100 540</b>	<b>-9 381 940</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>88 232 211</b>	<b>89 950 811</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	89 950 811	89 950 811
Verkligt värde	162 400	162 400 000
Taxeringsvärden byggnader	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärden mark	68 800 000	68 800 000
	<b>121 800 000</b>	<b>121 800 000</b>
Taxeringsvärden bostäder	104 000 000	104 000 000
Taxeringsvärden lokaler	17 800 000	17 800 000
	<b>121 800 000</b>	<b>121 800 000</b>

Verkligt värde är beräknat utifrån att taxeringsvärdet ska spegla 75% av markandsvärdet.

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	2020-12-31	2019-12-31
Inköp	93 998	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>93 998</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-9 400	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 400</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>84 598</b>	<b>0</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremie	22 279	19 996
Tv	21 849	59 337
Telefon	142	1 270
Datakommunikation	40 837	1 873
Föreningsavgifter	6 400	6 270
Serviceavtal Planima AB	4 645	4 804
Bidrag naturvårdsverket	75 000	
	<b>171 152</b>	<b>93 550</b>

**Not 9 Övriga kortfristiga placeringar**

<b>Namn</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Marknadsvärde</b>
Korträntefond Sverige, Handelsbanken	8 370 000	8 565 558
	<b>8 370 000</b>	<b>8 565 558</b>

**Not 10 Fond för yttre underhåll**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	3 746 983	3 381 583
Reservering enligt underhållsplan	365 400	365 400
	<b>4 112 383</b>	<b>3 746 983</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek 411393	1,440	2022-03-30	12 500 000	12 500 000
Stadshypotek 492013	1,490	2023-03-30	11 637 500	11 637 500
Stadshypotek 532580	1,510	2029-10-30	5 737 500	5 797 500
Stadshypotek 617522	1,19	2028-09-30	3 997 546	3 997 546
Stadshypotek 797770	0,99	Rörlig	1 912 500	1 912 500
Stadshypotek 807865	0,99	Rörlig	1 900 000	1 900 000
Stadshypotek 839472	0,99	Rörlig	1 422 000	1 462 000
Stadshypotek 861753	4,52	2020-09-30		6 250 000
			<b>39 107 046</b>	<b>45 457 046</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			100 000	10 350 046

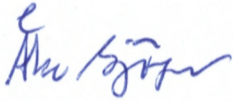
### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	-18 702	-64 427
Förutbetalda hyror och avgifter	-518 830	-508 141
Beräknat arvode för revision	-47 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-23 704
	<b>-584 532</b>	<b>-596 272</b>

### Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Andra ställda säkerheter	47 500 000	47 500 000
	<b>47 500 000</b>	<b>47 500 000</b>

Göteborg 2021 - 05-31



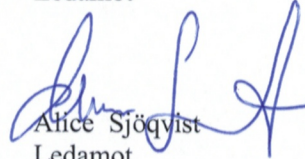
Åke Sjögren  
Ordförande



Martin Jonason  
Ledamot



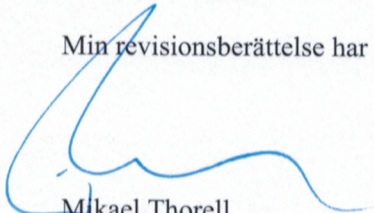
Lena Svensson  
Ledamot



Alice Sjöqvist  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 06-07



Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nordenskiöldsgatan 13-17, org.nr 769608-8546.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nordenskiöldsgatan 13-17 för år 2020.

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 2020 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och 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 mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsens ansvar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. 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 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.

---

### Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadress: Jonservedsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås

Säte:

Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05

Email: [info@trirev.se](mailto:info@trirev.se)

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

## 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 Brf Nordenskiöldsgatan 13-17 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och 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 mina 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

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

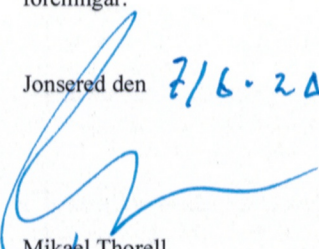
mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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 mitt 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.

### Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2019 hölls i enlighet med 6 kap. 9§ lagen om ekonomiska föreningar.

Jonsered den 7/6-2021

  
Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor

---

### Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadress: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlsgratan 12, 441 31 Alingsås

Säte:

Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05

Email: [info@trirev.se](mailto:info@trirev.se)

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