

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsförening Nolgård United**  
769621-2641

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Nolgård United, 769621-2641, med säte i Hammarö kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Nolgård United, som bildades vid konstituerande föreningsstämma 2010-03-17, registrerades av Bolagsverket 2010-03-25.

Föreningens syfte är att upplåta bostadsrätter åt föreningens medlemmar.

#### STYRELSEN

Ordinarie  
Ulrika Sandahl           Ordförande  
Jan-Ove Söhrman  
Malin Pettersson  
Daniel Satokangas

Suppleant  
Christian Jansson  
Maria Hallén

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ordinarie ledamöter två i förening.

#### REVISOR

Revisor under året har varit Stefan Mott, LR Revision Karlstad AB.

#### EKONOMISK FÖRVALTARE

Föreningens räkenskaper sköts av P-G:s Redovisningskonsult AB.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

#### HÄNDELSE UNDER ÅRET

Föreningen har under året svarat för löpande underhållsarbeten.

Av föreningens 36 lägenheter var vid årets början 29 st upplåtna till privatpersoner med bostadsrätt, 2 st upplåtna till juridisk person som bostadsrätter samt 5 st upplåtna som hyreslägenheter.

Under året har 2 lägenheter avyttrats som bostadsrätter. Dessa har under året renoverats inför försäljning.

Bostadsrätterna innehar en yta av 2 467 kvm och hyreslägenheterna 238 kvm.

Under året har 5 st lägenhetsöverlåtelser gjorts. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset var 19 208kr (fg år16 086 kr).

Antalet medlemmar som utträtt under året är 3 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 7 st.

Medlemsantalet i föreningen vid årets slut var 44 medlemmar varav 33 röstberättigade.

Ersättning till styrelsen har under året uppgått till 49 757 kr (fg år39 300 kr).

Under året har föreningen genom dom i Hovrätten för Västra Sverige erhållit 10 069 530 avseende skadestånd avseende den skada föreningen åsamkats vid bildandet av föreningen då inbetalda insatser förskingrades av utsedd person att handha föreningens konto i bank. Av beloppet utgör 4 227 158 ränta och resterande belopp har redovisats som minskning av fastighetens anskaffningsvärde.

Under året förutom löpande reparationer har målning av fastighetens tak skett.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	1 977	2 047	2 067	2 066
Resultat efter finansiella poster	4 859	533	551	-156
Soliditet, %	47	41	40	38

### Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserad resultat	Årets resultat
Vid årets början	16 171 884	1 150 000	159 255	532 990
Ombildning hyresrätt till bostadsrätt	444 981			
Omföring av föreg år vinst		400 000	132 990	-532 990
Årets resultat				4 859 215
<b>Vid årets slut</b>	<b>16 616 865</b>	<b>1 550 000</b>	<b>292 245</b>	<b>4 859 215</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 5 151 460 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	292 245
årets resultat	4 859 215
Totalt	5 151 460
disponeras för	
yttre fond	400 000
balanseras i ny räkning	4 751 460
Summa	5 151 460

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## 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>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 977 788	2 046 885
Övriga rörelseintäkter	3	973 455	16 231
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 951 243</b>	<b>2 063 116</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga driftskostnader		-1 536 467	-787 719
Övriga externa kostnader		-56 300	-2 917
Personalkostnader	4	-65 526	-51 648
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-176 250	-200 796
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 834 543</b>	<b>-1 043 080</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 116 700</b>	<b>1 020 036</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 227 158	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-484 643	-487 046
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>3 742 515</b>	<b>-487 046</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 859 215</b>	<b>532 990</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 859 215</b>	<b>532 990</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>4 859 215</b>	<b>532 990</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	35 369 773	41 388 395
Summa materiella anläggningstillgångar		35 369 773	41 388 395
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		35 369 773	41 388 395
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		162	11 976
Övriga fordringar		-	48 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	46 992	26 734
Summa kortfristiga fordringar		47 154	87 151
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		13 936 160	2 699 564
Summa kassa och bank		13 936 160	2 699 564
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		13 983 314	2 786 715
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		49 353 087	44 175 110

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital		18 166 865	17 321 884
Summa bundet eget kapital		18 166 865	17 321 884
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		292 245	159 255
Årets resultat		4 859 215	532 990
Summa fritt eget kapital		5 151 460	692 245
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 318 325</b>	<b>18 014 129</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	25 643 760	25 746 792
Summa långfristiga skulder		25 643 760	25 746 792
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		35 775	70 892
Skatteskulder		101 016	97 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	254 211	245 593
Summa kortfristiga skulder		391 002	414 189
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 353 087</b>	<b>44 175 110</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	4 859 215	532 990
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	6 018 622	200 796
	<u>10 877 837</u>	<u>733 786</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>10 877 837</b>	<b>733 786</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	39 998	-21 618
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-23 188	7 783
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>10 894 647</b>	<b>719 951</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	444 981	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>444 981</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån		-
Amortering av låneskulder	-103 032	-90 532
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-103 032</b>	<b>-90 532</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>11 236 596</b>	<b>629 419</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 699 564</b>	<b>2 070 145</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>13 936 160</b>	<b>2 699 564</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	175

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

### Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

#### Nettoomsättning per rörelsegren

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hysesintäkter bostäder	308 028	399 099
Hysesintäkter P-platser	97 500	101 750
Årsavgifter bostäder	1 572 260	1 546 036
<b>Summa</b>	<b>1 977 788</b>	<b>2 046 885</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Vinst vid avyttring av lägenhet	965 819	-
Övriga ersättningar och intäkter	7 636	16 231
<b>Summa</b>	<b>973 455</b>	<b>16 231</b>



#### Not 4 Anställda och personalkostnader

##### Personal

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ersättning till styrelsen	49 757	39 300
<b>Summa</b>	<b>49 757</b>	<b>39 300</b>
Sociala kostnader	15 633	12 348

#### Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och mark	176 250	200 796
<b>Summa</b>	<b>176 250</b>	<b>200 796</b>

#### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader, övriga	484 643	487 046
<b>Summa</b>	<b>484 643</b>	<b>487 046</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	43 168 625	43 168 625
-Nedskrivning anskaffningsvärde efter skadestånd	-5 842 372	-
	37 326 253	43 168 625
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 780 230	-1 579 434
-Årets avskrivning enligt plan	-176 250	-200 796
	-1 956 480	-1 780 230
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>35 369 773</b>	<b>41 388 395</b>

#### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Länsförsäkringar	27 776	26 734
Com hem	19 216	-
	<b>46 992</b>	<b>26 734</b>

## Not 9 Övriga skulder kreditinstitut

	Räntesats	Bundet till	Lånebleopp 2020-12-31	Amortering 2020
Swedbank	2,14%	2023-04-25	10 000 000	-
Swedbank	1,74%	2021-06-23	10 000 000	-
Swedbank	2,0%	2022-04-25	1 352 260	53 032
Swedbank	1,58%	2021-12-22	4 291 500	50 000
			<b>25 643 760</b>	<b>103 032</b>

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	61 503	61 044
Förutbetalda intäkter	141 745	146 544
Upplupna kostnader	50 963	38 005
<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>254 211</b>	<b>245 593</b>

## Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	35 745 000	35 745 000

**Summa ställda säkerheter**

**35 745 000**

**35 745 000**

### Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser

Inga

Inga

## Underskrifter

Hammarö 2021-02-22



Ulrika Sandahl, ordf



Jan-Ove Söhrman



Malin Pettersson



Daniel Satokangas

Min revisionsberättelse har lämnats den 04/06 2021



Stefan Mott  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Nolgård United

Org.nr 769621-2641

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Nolgård United för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på

oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

## 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 Bostadsrättsförening Nolgård United för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad 2021-06-14



---

Stefan Mott  
Godkänd revisor