



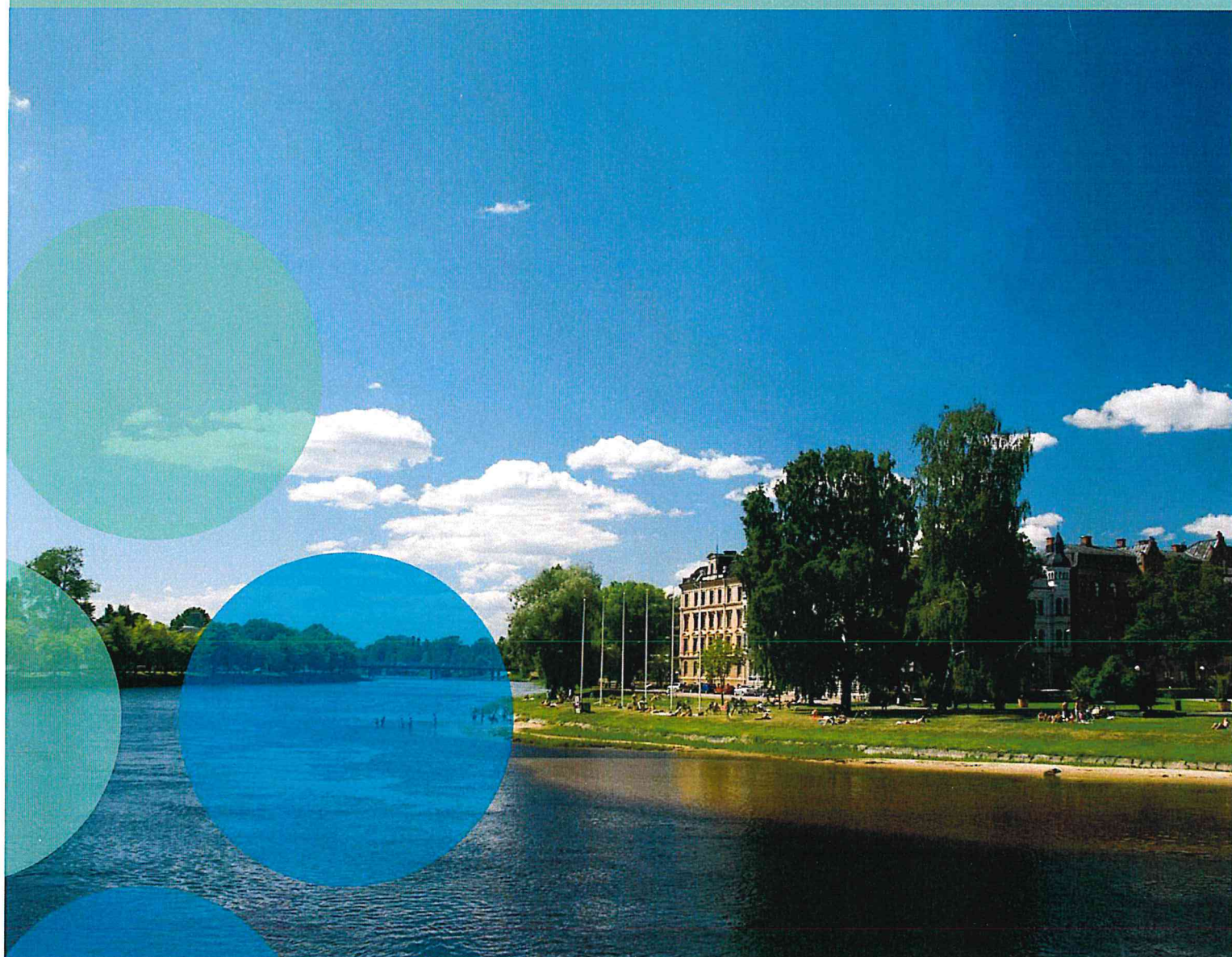
VÄNER
FÖRVALTNING

2021

Årsredovisning

Brf Nolgård

716411-2372



Styrelsen för Brf Nolgård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av radhuslägenheter med totalt 11 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

3 st 2 rum och kök
5 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 821 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 1985. Värdeår 1985.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har själv skött den tekniska förvaltningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2021-06-02 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ulrika Jansson	Ordförande
Sonja Lagerberg	Ledamot
Robert Alfredsson	Ledamot
Carolina Skotte Luks	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit ett protokollfört sammanträde.

Arvode till styrelsen har ej utgått.

8

Revisorer

Anders Hernström
LR Revision AB

Ordinarie
Suppleant

Valberedning

Maria Grahn
Yvonne Persson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-08-23.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 18 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2021. Genomsnittlig årsavgift 672 kr/m².

Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1985 och beskattas med 0,75% av taxeringsvärdet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	555	555	555	555
Resultat efter finansiella poster	46	112	-157	-346
Lån per m ² bostadsyta	4 045	4 166	4 286	4 407
Avgift per m ² bostadsyta	672	2	672	672
Balansomslutning	3 881	3 896	3 924	4 139
Soliditet (%)	10,6	9,4	6,5	9,9

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2020-12-31	170 000	174 000	-89 691	111 883	366 192
Disposition av föregående års resultat			111 883	-111 883	0
Reservering till yttre fond		60 000	-60 000		0
Årets resultat				46 122	46 122
Eget kapital 2021-12-31	170 000	234 000	-37 808	46 122	412 314

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-37 808
Årets resultat	46 122
Återstår till föreningsstämmans förfogande	8 314

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

Att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	60 000
Att i ny räkning överföres	-51 686
Att balansera i ny räkning	8 314

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	555 060	555 059
Övriga rörelseintäkter		2 085	22 700
Summa rörelseintäkter		557 145	577 759
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-297 873	-278 893
Övriga externa kostnader		-42 061	-36 007
Avskrivningar	4	-100 000	-100 000
Summa rörelsekostnader		-439 934	-414 900
Resultat före finansiella poster		117 211	162 859
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 089	-50 976
Summa finansiella poster		-71 089	-50 976
Resultat efter finansiella poster		46 122	111 883
Årets resultat		46 122	111 883

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 377 484	3 477 484
Summa materiella anläggningstillgångar		3 377 484	3 477 484
Summa anläggningstillgångar		3 377 484	3 477 484
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	6	679	5 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 317	51 038
Summa kortfristiga fordringar		52 996	56 703
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		450 330	362 146
Summa kassa och bank		450 330	362 146
Summa omsättningstillgångar		503 326	418 849
SUMMA TILLGÅNGAR		3 880 810	3 896 333

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		170 000	170 000
Fond för yttre underhåll		234 000	174 000
Summa bundet eget kapital		404 000	344 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-37 808	-89 691
Årets resultat		46 122	111 883
Summa fritt eget kapital		8 314	22 192
Summa eget kapital		412 314	366 192
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	855 541	3 320 680
Summa långfristiga skulder		855 541	3 320 680
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	7	2 465 139	99 252
Leverantörsskulder		44 509	38 715
Övriga kortfristiga skulder		22 200	12 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		81 107	59 071
Summa kortfristiga skulder		2 612 955	209 461
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 880 810	3 896 333

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan. Byggnadernas bokförda restvärde per 2013-12-31 avskrivs på ca 41 år.

Avskrivning på larm görs med 10%.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Fastighetslån som förfaller under 2022 samt den del av övriga lån som amorteras under 2022 redovisas som kortfristig.

8

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	552 060	552 059
Hyror garage och parkeringsplatser	3 000	3 000
Summa	555 060	555 059

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2021	2020
Reparation och underhåll	51 290	65 407
Filer & ventilation, OVK	9 421	7 425
Energideklaration	0	17 299
El	15 647	10 691
Vatten	5 500	0
Renhållning	14 461	12 900
Snöröjning och halkbekämpning	3 163	0
Fastighetsförsäkring	22 836	22 320
Bevakningskostnader	67 113	59 073
Kabel-TV	17 617	17 385
Fastighetsavgift	84 540	56 677
Trädgårdskostnader	1 925	150
Övriga driftskostnader	4 360	9 566
Summa	297 873	278 893

Not 4 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	5 548 788	5 548 788
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 548 788	5 548 788
Ingående avskrivningar	-2 071 304	-1 971 304
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 171 304	-2 071 304
Utgående redovisat värde	3 377 484	3 477 484
Taxeringsvärde Hälltorp 1:176		
Taxeringsvärden byggnader	5 739 000	4 081 000
Taxeringsvärden mark	5 533 000	3 476 000
Summa	11 272 000	7 557 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	3 255 484	3 355 484
Bokfört värde mark	122 000	122 000
Summa	3 377 484	3 477 484

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	9	2
Skattefordran	0	5 663
Kundfordringar	670	0
Summa	679	5 665

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2021-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek	1,74	2022-02-25	70 000	2 435 887
Swedbank Hypotek	1,25	2024-01-25	29 252	884 793
Totalt			99 252	3 320 680
Avgår kortfristig del				-2 465 139
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				855 541


Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 2 824 000 kr om fem år.

Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	5 486 000	5 486 000
Varav i eget förvar	-5 000	-5 000
Summa	5 481 000	5 481 000

g

Hammarö 2022-04-14



Ulrika Jansson
Ordförande

Robert Alfredsson
Ledamot



Sonja Lagerberg
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-26

Lr Revision Karlstad AB



Anders Hernström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **Brf Nolgård**, org.nr 716411-2372

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nolgård för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 2021-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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

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 mig 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 Nolgård för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 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 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, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad den 26 april 2022

LR Revision Karlstad AB

Anders Hernström
Auktoriserad revisor