



Årsredovisning 2020

Brf Nyhem

Org. 745000-1511

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter | 11 |
| Underskrifter | 15 |

Kontaktinformation

Postadress: Brf Nyhem, Kung Oskars väg 9A, 222 40 Lund
www.brfnyhem.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Skjutsstallen 7 i Lunds kommun förvärvades 1931-01-31.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Kung Oskars väg 9A och B samt Spolegatan 24. Fastigheten byggdes 1931 och har värde år 1931. Tomt tillhörande fastigheten innehåser med äganderätt om 939 kvm.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 592 kvm, varav 2 472 kvm utgör lägenhetsyta och 120 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

20 st 1 rum och kök
24 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos IF skadeförsäkring AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2006, vilken sträcker sig 2050 år. Planen uppdateras fortlöpande.

| Tidigare års genomförda åtgärder | År |
|---|---------|
| Målning av ytterfönster | 2019 |
| Byte till säkerhetsdörrar | 2019 |
| Spolning och fräsning av stammar | 2018 |
| Nytt gårdsstaket | 2018 |
| Renovering av Hiss | 2018 |
| OVK | 2017 |
| Renovering av balkonger | 2016/17 |
| Torktumlare | 2016 |
| Postboxar | 2016 |
| Obligatorisk ventilationskontroll | 2015 |
| Byte av ett timers i trapphus | 2014 |
| Byte av tvättmaskin | 2014 |
| Renovering av gård | 2014 |
| Målning av gatufasadens betongsockel | 2013 |
| Byte av fastighetens samtliga balkonger | 2013 |
| Ny radiatorpump, värmecentralen | 2012 |
| Utbyte dagvattenrör, innegård | 2012 |
| Översyn av el & ventilation, hyreslokaler | 2012 |
| Spolning avloppsstammar | 2011 |
| Målning plåttak | 2010 |
| Målning fönster & portar | 2007 |
| Omputsning av fasad | 1998/99 |
| Rörstambyte för värme | 1997 |
| Nya radiatorer & värmepump | 1997 |
| Elstambyte | 1997 |
| Nya fönster | 1997 |
| Rörstambyte | 1992 |

Bostadsrättsföreningen registrerades 1931-01-31 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-08-16. Styrelsen har sitt säte i Lund.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 80 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 16 st. Antalet medlemmar som utträtt under året är 20 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 80 st. Under året har 8 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-14 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|-----------------|----------------|
| Linus Eliasson | ledamot/ordf. |
| Bengt Bengtsson | ledamot/kassör |
| Ulrika Serin | ledamot |
| Robert Grenthe | ledamot |
| Laura Malek | suppleant |

Till **revisor** har Herrlander Revision AB valts, ansvarig revisor är Liselotte Herrlander.

Valberedningen består av styrelsen.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 14 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

2019 genomfördes flertalet omfattande renoveringar, däribland målning av samtliga lägenhetsfönster, byte av lägenhetsdörrar och färdigställande av balkonger(gatusida). Föreningen har därför haft ett behov av att spara kapital inför kommande projekt.

2020 inleddes med en besiktning av föreningens nya lägenhetsdörrar. Projektet som helhet är nu avslutat och samtliga lägenheter försedda med nya säkerhetsdörrar.

Under första halvåret har föreningen även omförhandlat hyresavtalen med våra hyresgäster. De nya avtalen innebär bl.a. en hyreshöjning för våra två lokaler och ett minskat ansvar för inventarier tillhörande lokalerna. Styrelsen har även beviljat

hyreslättnader för våra hyresgäster i syfte att lindra de ekonomiska konsekvenser COVID-19 pandemin haft på deras verksamheter och därigenom förbättrat förutsättningarna för en fortsatt god relation med våra hyresgäster.

Under sommaren genomfördes filmning av våra ventilationskanaler. Utlåtandet från filmningen talade för ett behov av en renovering av våra ventilationskanaler. Vidare utredningar och planering tillsammans med projektledare har pågått sedan dess och fortsatt under 2021. Mer information i ärendet kommer att delges medlemmarna under en föreningsstämma längre fram.

Som konsekvens av kostnaden och arbetsbördan ventilationsprojektet kommer att innebära har vår planerade trapphusrenovering skjutits fram. Planering över trapphusrenovering pågår dock fortsatt och under våren avser styrelsen att bilda ett utskott bestående av förenings- och styrelsemedlemmar med syfte att handlägga frågor och beslut relaterat till trapphusrenoveringen.

Byte av luftfilter och fläkt hos hyresgäst. Detta tillsammans med kommande ventilationsåtgärder förväntas förbättra ventilationen i våra hyreslokaler.

Under hösten har styrelsen omförhandlat våra lånevillkor för nästan hälften av vårt skuldbelopp, vilket medfört en signifikant kostnadsbesparing.

Styrelsen har tecknat ett serviceavtal med Kraftringen gällande vår fjärrvärmeanläggning.

Flertalet mindre renoveringar, reparationer och underhåll har även genomförts, däribland montering av trall på balkonger(gatusida) och spolning av hängrännor, stuprör samt yttre dagvattenledningar.

Föreningen har bytt försäkringsbolag, och därmed kunnat sänka försäkringsavgiften.

Föreningens resultat för år 2020 är en vinst. Resultatet för år 2020 är bättre än resultatet för år 2019. Förändringen beror främst på att föreningen har haft minskade underhållskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmen.

h

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har varit oförändrad under år 2020 och i samband med budgetarbete inför år 2021 beslutade föreningen att höja avgifter med 2% fr.o.m. 1 april 2021.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet framgår nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3% av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

| Planerad åtgärd | År |
|-------------------------------|------|
| Renovering ventilationssystem | 2021 |
| Renovering av trapphus | 2021 |

h

Förändring Eget kapital

| | Uppskrivningsfond | Insatser & uppl. avgifter | Kapital-tillskott | Yttre fond & reservfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|-------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 25 176 000 | 2 461 258 | 114 581 | 599 798 | -2 377 996 | 1 726 038 |
| Resultatdisp enl stämman: | | | | | | |
| Uttag yttre fond | | | | -599 798 | | |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | | | | 375 944 | | |
| Uppskrivning mark | | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | | -1 502 184 | -1 726 038 |
| Årets resultat | | | | | | -110 131 |
| Belopp vid årets utgång | 25 176 000 | 2 461 258 | 114 581 | 375 944 | -3 880 180 | -110 131 |

Flerårsöversikt

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|-------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, Kkr | 1 795 | 1 819 | 1 780 | 1 761 | 1 753 |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr | 110 | -1 726 | 268 | 185 | -94 |
| Soliditet, % | 70,86 | 70,60 | 5,70 | 3,19 | 0,39 |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 640 | 640 | 627 | 629 | 629 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 3 885 | 3 943 | 3 700 | 3 789 | 3 834 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr | 52 | 52 | 52 | 53 | 52 |
| Genomsnittlig skuldränta, % * | 1,41 | 1,44 | 1,44 | 1,36 | 2,76 |
| Fastighetens belåningsgrad, % ** | 29,28 | 29,53 | 110,76 | 108,83 | 107,13 |

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

| | |
|--|------------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat: | |
| Balanserat resultat | -3 880 181 |
| Årets resultat | 110 131 |
| | <hr/> |
| | -3 770 050 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| Till fond för yttre underhåll avsätts | 375 944 |
| I ny räkning överföres | -4 145 994 |
| | <hr/> |
| | -3 770 050 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

h

RESULTATRÄKNING

| | | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|---|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 2 | 1 795 237 | 1 819 448 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 795 237 | 1 819 448 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | 3 | -1 129 849 | -2 972 430 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -127 562 | -131 654 |
| Personalkostnader | 5 | -91 806 | -84 628 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -206 155 | -220 436 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 555 372 | -3 409 148 |
| Rörelseresultat | | 239 865 | -1 589 700 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 6 669 | 5 675 |
| Räntekostnader | | -136 403 | -142 013 |
| Summa finansiella poster | | -129 734 | -136 338 |
| Resultat efter finansiella poster | | 110 131 | -1 726 038 |
| Årets resultat | | 110 131 | -1 726 038 |

h

BALANSRÄKNING

| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | Not | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 32 804 431 | 33 004 898 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 16 242 | 21 930 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 32 820 673 | 33 026 828 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 800 | 2 800 |
| Summa anläggningstillgångar | | 32 823 473 | 33 029 628 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 17 834 | 10 221 |
| Övriga fordringar | | 25 244 | 27 776 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 68 414 | 59 675 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 111 492 | 97 672 |
| Kassa och bank | | 1 464 021 | 1 224 540 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 575 513 | 1 322 212 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 34 398 986 | 34 351 840 |

h

BALANSRÄKNING

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 2 575 839 | 2 575 839 |
| Uppskrivningsfond | 25 176 000 | 25 176 000 |
| Fond för yttre underhåll | 375 944 | 599 798 |
| Reservfond | 6 000 | 6 000 |
| Summa bundet eget kapital | 28 133 783 | 28 357 637 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserat resultat | -3 880 181 | -2 377 997 |
| Årets resultat | 110 131 | -1 726 038 |
| Summa fritt eget kapital | -3 770 050 | -4 104 035 |
| Summa eget kapital | 24 363 733 | 24 253 602 |
| Långfristiga skulder | 9 | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 670 766 | 4 960 299 |
| Summa långfristiga skulder | 8 670 766 | 4 960 299 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder | 933 583 | 4 786 066 |
| Leverantörsskulder | 122 177 | 65 763 |
| Aktuell skatteskuld | 4 412 | 1 968 |
| Övriga skulder | 32 753 | 41 398 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 271 562 | 242 744 |
| Summa kortfristiga skulder | 1 364 487 | 5 137 939 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 34 398 986 | 34 351 840 |

h

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 239 865 | -1 589 700 |
| Avskrivningar | 206 155 | 220 436 |
| Erhållen ränta mm | 6 669 | 5 675 |
| Erlagd ränta | -136 403 | -142 013 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 316 286 | -1 505 602 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar | -7 613 | -8 202 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar | -6 207 | -2 522 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder | 56 414 | 6 753 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | 22 617 | -13 323 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 381 497 | -1 522 896 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Ändring kortfristiga finansiella skulder | -142 016 | 4 630 546 |
| Amortering långfristiga lån | 0 | -4 840 066 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -142 016 | -209 520 |
| Förändring av likvida medel | 239 481 | -1 732 416 |
| Likvida medel vid årets början | 1 224 540 | 2 956 956 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 464 021 | 1 224 540 |

h

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

| | | |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Byggnad: | 31 år | 3,20 % |
| Fastighetsförbättringar: | 10 år - 75 år | 1,30 % - 10 % |
| Inventarier: | 10 år | 10 % |

Fastighetsskatt/ Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital, Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt. Detta efter att stämman har beslutat om resultatdispositionen.

Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Årsavgifter och hyresintäkter | 2020 | 2019 |
|-------|--|------------------|------------------|
| | Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren | | |
| | Årsavgift bostadsrätter | 1 581 012 | 1 573 266 |
| | Hyresintäkter lokaler | 128 866 | 149 234 |
| | Hyresintäkter bredband | 50 760 | 50 400 |
| | Övriga hyresintäkter | 34 597 | 46 548 |
| | Summa årsavgifter och hyresintäkter | 1 795 235 | 1 819 448 |

h

NOTER

| Not 3 | Driftskostnader | 2020 | 2019 |
|--------------|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | Försäkringspremier | 29 846 | 38 017 |
| | Städning | 56 985 | 28 088 |
| | Fastighetsskatt/avgift | 80 653 | 78 209 |
| | Reparationer och Underhåll | 192 507 | 2 047 599 |
| | El | 188 081 | 206 322 |
| | Fjärrvärme | 310 348 | 294 827 |
| | Vatten och avlopp | 100 472 | 94 097 |
| | Sophämtning | 62 071 | 63 639 |
| | Kabel-tv/Bredband | 92 747 | 91 862 |
| | Övriga driftkostnader | 16 139 | 29 770 |
| | Summa driftkostnader | 1 129 849 | 2 972 430 |
| | | | |
| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2020 | 2019 |
| | Förvaltningsarvode | 81 008 | 63 592 |
| | Revisionsarvode | 14 861 | 18 081 |
| | Konsultarvode | 7 051 | 42 375 |
| | IT-tjänster, bredband | 1 308 | 1 091 |
| | Övriga administrativa kostnader | 17 282 | 6 515 |
| | Advokat- & rättegångskostnader | 6 052 | 0 |
| | Summa övriga externa kostnader | 127 562 | 131 654 |
| | | | |
| Not 5 | Personalkostnader | 2020 | 2019 |
| | Styrelsearvode | 73 054 | 72 168 |
| | Arbetsgivaravgifter | 18 716 | 12 460 |
| | Resekostnader | 36 | 0 |
| | Summa personalkostnader | 91 806 | 84 628 |

h

NOTER

Noter till balansräkningen

| Not 6 | Byggnader och mark | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 37 760 053 | 12 584 053 |
| | Uppskrivning mark | 0 | 25 176 000 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 37 760 053 | 37 760 053 |
| | Ingående avskrivningar | -4 755 155 | -4 541 617 |
| | Årets avskrivningar | -200 467 | -213 538 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 955 622 | -4 755 155 |
| | Utgående redovisat värde | 32 804 431 | 33 004 898 |
| | Redovisat värde byggnader | 7 628 431 | 7 828 898 |
| | Redovisat värde mark | 25 176 000 | 25 176 000 |
| | Summa redovisat värde | 32 804 431 | 33 004 898 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 47 349 000 | 47 349 000 |
| | varav byggnader: | 22 173 000 | 22 173 000 |
| Not 7 | Inventarier, verktyg och installationer | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärde | 155 907 | 155 907 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 155 907 | 155 907 |
| | Ingående avskrivningar | -133 977 | -127 079 |
| | Årets avskrivningar | -5 688 | -6 898 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -139 665 | -133 977 |
| | Utgående redovisat värde | 16 242 | 21 930 |
| Not 8 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Försäkring | 31 370 | 29 760 |
| | Ekonomisk förvaltning | 15 525 | 15 480 |
| | Kabel-TV | 10 219 | 10 066 |
| | Periodisering prelskatt 2021 | 6 931 | 0 |
| | Bredband | 4 369 | 4 369 |
| | Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 68 414 | 59 675 |

h

R-6
BP

NOTER

| | | | |
|--------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 9 | Långfristiga skulder | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Amortering inom 1 år | | 4 695 650 |
| | Amortering inom 2 till 5 år | 8 670 766 | 568 064 |
| | Amortering efter 5 år | | 4 482 651 |
| | Summa långfristiga skulder | 8 670 766 | 9 746 365 |

| Kreditgivare | Villkorsändring | Ränta % | Amortering 2021 | Skuld per 2020-12-31 |
|---|------------------------|----------------|----------------------------|---|
| Stadshypotek | 2025-12-01 | 0,85 | 2 992 | 269 330 |
| Stadshypotek | 2025-12-01 | 0,85 | 38 608 | 3 474 720 |
| Stadshypotek | 2025-12-01 | 0,85 | 10 000 | 900 000 |
| Stadshypotek | 2022-01-30 | 1,26 | 43 852 | 4 122 168 |
| Stadshypotek | 2021-12-01 | 1,03 | 46 564 | 838 131 |
| Summa | | | 142 016 | 9 604 349 |
| <i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i> | | | | |
| | | | | Amortering 2021 |
| | | | | -142 016 |
| | | | | Lån för villkorsändring under 2021 |
| | | | | -791 567 |
| | | | | Summa långfristiga skulder |
| | | | | 8 670 766 |

| | | | |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| Not 10 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Förutbetalda hyror/avgifter | 164 362 | 135 235 |
| | Upplupna räntor | 3 179 | 366 |
| | Upplupna driftkostnader | 79 021 | 82 143 |
| | Uppl kostn revision | 25 000 | 25 000 |
| | Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 271 562 | 242 744 |

h

NOTER

Övriga noter

| Not 11 Ställda säkerheter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 9 979 000 | 9 979 000 |
| Summa ställda säkerheter | 9 979 000 | 9 979 000 |

Not 12 Händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Lund 2021- 05-22



Ulrika Serin



Linus Eliasson



Bengt Bengtsson



Robert Grenthe

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/6 2021.

Herrlander Revision AB



Liselotte Herrlander

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nyhem 20, org.nr. 745000-1511

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyhem 20 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 revisors sed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nyhem 20 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

Malmö den 5/6 2021



Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor