

# Årsredovisning

för

## Brf Gamla Skolan

769635-9111

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Gamla Skolan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

28 lägenheter med inflyttning i mars 2020 har färdigställts under räkenskapsåret.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

### Medlemsinformation

Föreningen har 44 medlemmar den 31 december 2020.

### Föreningens lån

Föreningens belåning är 13 496 kr/kvm.

### Styrelsen

Lizelott Löwendahl	ordförande
Tony Andersson	ledamot
Karin Delén	ledamot
Jan Eve Johansson	ledamot
Monica Olsson	ledamot
Erika Persson	ledamot

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019
Nettoomsättning	1 347	0
Resultat efter finansiella poster	80	-1
Soliditet (%)	63,4	32,8

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 035 000		-1 277	24 033 723
Ökning av insatskapital	22 825 000			22 825 000
Disposition av föregående års resultat:		-1 277	1 277	0
Årets resultat			90 008	90 008
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>46 860 000</b>	<b>-1 277</b>	<b>90 008</b>	<b>46 948 731</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-1 277
årets vinst	80 008
	<b>78 731</b>
disponeras så att	
Avsättning till underhållsfond	70 000
i ny räkning överföres	8 731
	<b>78 731</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys 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, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 346 544	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 346 544</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-531 053	0
Övriga externa kostnader	4	-59 769	-1 175
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-420 760	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 011 582</b>	<b>-1 175</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>334 962</b>	<b>-1 175</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-254 954	-102
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>80 008</b>	<b>-1 277</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>80 008</b>	<b>-1 277</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>80 008</b>	<b>-1 277</b>

## Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	73 213 240	13 000 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	58 400 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>73 213 240</b>	<b>71 400 000</b>

**Summa anläggningstillgångar** 73 213 240 71 400 000

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		279 822	1 595 000
Övriga fordringar		0	154 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	46 108	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>325 930</b>	<b>1 749 128</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		481 562	68 023
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>481 562</b>	<b>68 023</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>807 492</b>	<b>1 817 151</b>

---

**SUMMA TILLGÅNGAR** 74 020 732 73 217 151

<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>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		46 860 000	24 035 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>46 860 000</b>	<b>24 035 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 277	0
Årets resultat		80 008	-1 277
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>78 731</b>	<b>-1 277</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>46 938 731</b>	<b>24 033 723</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	26 573 168	49 183 428
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 573 168</b>	<b>49 183 428</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		29 989	0
Skatteskulder		9 520	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	469 324	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>508 833</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>74 020 732</b>	<b>73 217 151</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		80 008	-1 277
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		420 760	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>500 768</b>	<b>-1 277</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager och pågående arbete		-2 234 000	-58 400 000
Förändring av kundfordringar		1 315 178	-1 595 000
Förändring av kortfristiga fordringar		108 020	-154 128
Förändring av leverantörsskulder		29 989	0
Förändring av kortfristiga skulder		478 844	-13 000 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>198 799</b>	<b>-73 150 405</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	49 183 428
Amortering av lån		-22 610 260	0
Erhållna medlemsinsatser		22 825 000	24 035 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>214 740</b>	<b>73 218 428</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>413 539</b>	<b>68 023</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		68 023	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>481 562</b>	<b>68 023</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### 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 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Månadsavgifter	1 004 500	0
Garageplats/parkering	32 400	0
Preliminära driftkostnader	309 644	0
	<b>1 346 544</b>	<b>0</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
V/A	87 100	0
Gas	147 720	0
El	133 564	0
Avfallshantering	22 365	0
Fastighetsskötsel Axcell	72 801	0
Fastighetsförsäkring	19 252	0
Bredband	37 671	0
Övriga kostnader	1 060	0
Fastighetskatt/fastighetsavgift	9 520	0
	<b>531 053</b>	<b>0</b>



#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier	1 582	0
Förbrukningsmaterial	259	0
Redovisningstjänster	45 500	0
Ersättning till revisor	10 000	0
Bankkostnader	1 928	1 175
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	500	0
	<b>59 769</b>	<b>1 175</b>

#### Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivningar på byggnader	420 760	0
	<b>420 760</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader fastighetslån	254 954	0
	<b>254 954</b>	<b>0</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 000 000	
Inköp	2 234 000	13 000 000
Omklassificeringar	58 400 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>73 634 000</b>	<b>13 000 000</b>
Årets avskrivningar	-420 760	
Utgående ackumulerade avskrivningar	<b>-420 760</b>	
Utgående redovisat värde	<b>73 213 240</b>	<b>13 000 000</b>

#### Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 400 000	
Inköp		58 400 000
Omklassificeringar	-58 400 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>0</b>	<b>58 400 000</b>
Utgående redovisat värde	<b>0</b>	<b>58 400 000</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
FB Revision	10 500	0
Trygg Hansa	20 695	0
Axcell	14 913	0
	<b>46 108</b>	<b>0</b>

### Not 10 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnadskredit SHB	0	49 183 428
	<b>0</b>	<b>49 183 428</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	1,17	2023-03-01	8 900 000	0
Stadshypotek	0,7	2021-03-11	8 773 168	0
Stadshypotek	1,31	2025-03-01	8 900 000	0
			<b>26 573 168</b>	<b>0</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			267 776	0

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	3 241	0
Övriga upplupna kostnader	52 857	0
Förutbetalda intäkter	413 226	0
	<b>469 324</b>	<b>0</b>

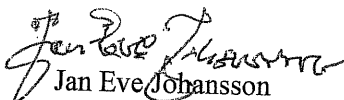
### Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	26 774 000	26 774 000
	<b>26 774 000</b>	<b>26 774 000</b>


  
Lizelott Löwendahl  
Ordförande

  
Tony Andersson

  
Karin Delén

  
Jan Eve Johansson

  
Monica Olsson

  
Erika Persson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-05



Pether Svensson  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gamla Skolan  
Org.nr 769635-9111

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gamla Skolan för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Gamla Skolans 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 Brf Gamla Skolan 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 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 lämpligt, 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. Risken 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 och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gamla Skolan 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Gamla Skolan 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.

Växjö den 5 maj 2021



Pether Svensson  
Godkänd revisor