

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Nötskrikan i
Ängelholm
Org nr: 739400-0199



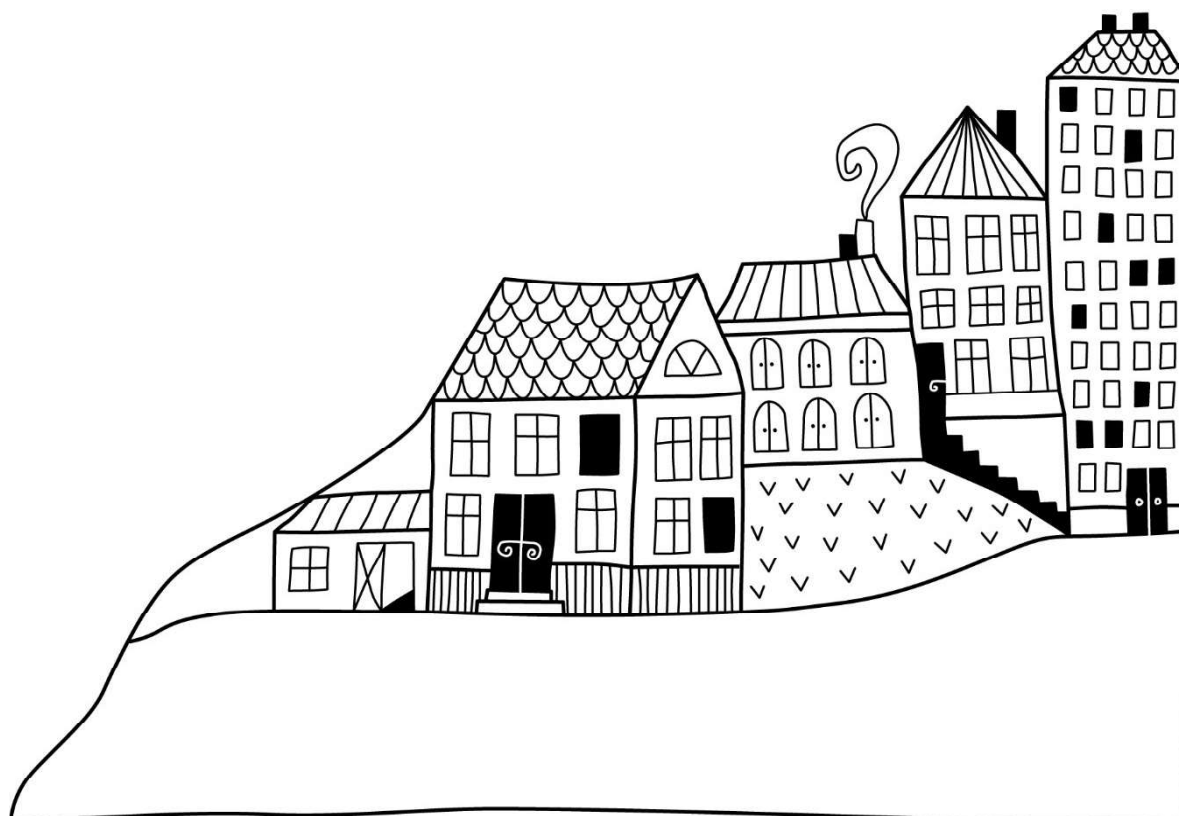
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Nötskrikan i Ängelholm får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen saknar underskottsavdrag.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-01-09. Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-11.

Föreningen har sitt säte i Ängelholms kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst beroende på höjda årsavgifter.

Driftkostnaderna är högre än föregående år beroende på ökade kostnader för förbrukningsinventarier. Föreningen har köpt in en ny robotgräsklippare för 85 tkr. Inget planerat underhåll har utförts under året men reparationskostnaderna har ökat något. Räntekostnaderna har ökat med 63 tkr p.g.a. omsatt lån till högre ränta.

Föreningen har fått elstöd med 12 500 kr vilket redovisas som intäkt, not 3.

I en bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar, d.v.s. resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive avsättningen till underhållsfonden. Det är detta resultat styrelsen använder i sitt budgetarbete och som är underlag för beslut om eventuella avgiftsjusteringar. Årets resultat efter fondförändringar är minus 212 tkr vilket är 144 tkr lägre än föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 92% till 557%.

Föreningen har inga lån som ska villkorsändras kommande verksamhetsår. Dessa skulle ha klassificerats i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18) men det är inte aktuellt detta år.

I resultatet ingår avskrivningar med 235 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 844 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nötskrikan 3 i Ängelholms kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 32 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1951. Fastighetens adress är Sandåkragatan 1 A-D samt Kullavägen 32 A-D i Ängelholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Användning	Antal
Antal lokaler	5
Antal garage	6



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	24
3 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Total tomtarea	6 309 m ²
Total bostadsarea	1 952 m ²
Total lokalarea	79 m ²

Årets taxeringsvärde	17 747 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	17 747 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Teliasonera AB	Fiberkabel och TV

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 46 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 822 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 405 kr/m². Den eviga kostnaden likställs med 50 år.

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte/Badrumsrenovering	2002	
Fjärrvärme	2003	
Fönsterbyte	2010	
Entrédörrar byte	2011	
Fasadrenovering	2013	1 135 820 kr
Lägenhetsdörrar byte	2013	370 000 kr
Låssystem byte	2013	106 625 kr
Installering fiber	2013	80 000 kr
Låssystem	2016	68 000 kr Passagekontroll gemensamma utrymmen
Garagedörrar byte	2016	106 000 kr
Byte fjärrvärmecentral	2018	235 625 kr
Tvättmaskiner	2019	Byte 2 st tvättmaskiner
Franska balkonger	2020	80 000 kr. Tillverkning och montering 8 st franska balkonger.
Byte 1 st tortumlare	2022	44 000 kr
Installationer	2022	Trådlöst system för temperaturgivare 32 000 kr



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Joakim Gren	Ordförande	2024
Susann Jörneheim	Sekreterare	2024
Jimmy Nilsson	Vice ordförande	2025
Yvonne Jensen	Ledamot	2025
Amanda Sköldenäs	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Knutsson	Suppleant	2024
Kristina Lövgren	Suppleant	2025
Roger Larsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Nilsson	Auktoriserad revisor	2024
Markus Ahlberg	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Malin Nilsson (sammankallande)	2024
Oskar Smith	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 11,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 959 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

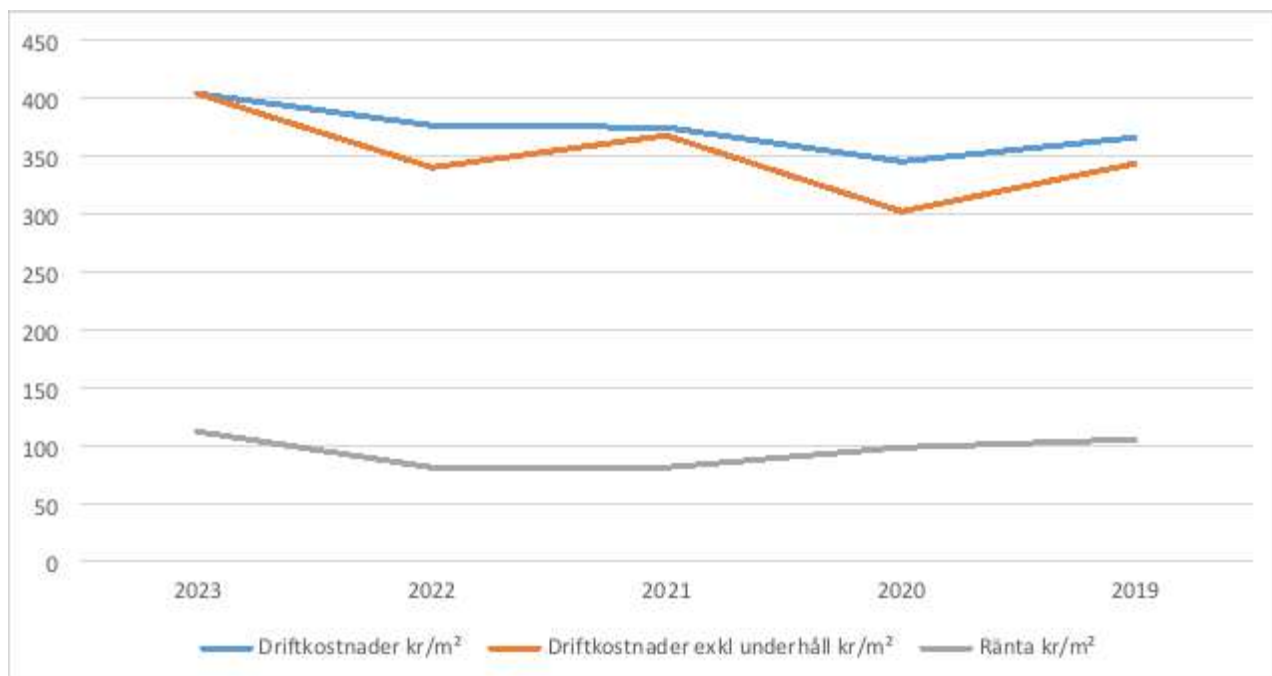
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 937	1 751	1 717	1 685	1 679
Resultat efter finansiella poster*	610	492	433	430	371
Balansomslutning	12 116	11 808	11 596	11 429	11 349
Årets kassaflöde	537	446	429	326	-75
Soliditet %*	30	25	22	18	15
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	557	92	93	38	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	557	518	415	340	254
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	96	96	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 018	923	906	890	890
Driftkostnader kr/kvm	403	376	373	345	365
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	403	358	367	302	342
Energikostnad kr/kvm*	192	185	188	151	162
Underhållsfond kr/kvm	1 339	935	659	468	341
Reservering till underhållsfond kr/kvm	405	313	197	171	158
Sparande kr/kvm*	416	395	346	382	371
Ränta kr/kvm	112	81	81	98	106
Skuldsättning kr/kvm*	4 044	4 193	4 340	4 480	4 626
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 208	4 362	4 516	4 661	4 814
Räntekänslighet %*	4,1	4,7	5,0	5,2	5,4

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	614 864	1 898 043	2 222	491 896
Disposition enl. årsstämmobeslut			491 896	-491 896
Reservering underhållsfond		822 000	-822 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				609 589
Vid årets slut	614 864	2 720 043	-327 882	609 589

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	494 118
Årets resultat	609 589
Årets fondreservering enligt stadgarna	-822 000
Summa	281 707

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	281 707
--	----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 937 112	1 750 644
Övriga rörelseintäkter	Not 3	133 354	121 321
Summa rörelseintäkter		2 070 466	1 871 965
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-817 935	-762 887
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 433	-158 178
Personalkostnader	Not 6	-73 333	-70 720
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-234 890	-234 890
Summa rörelsekostnader		-1 286 591	-1 226 674
Rörelseresultat		783 875	645 290
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	61 832	18 064
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-236 118	-171 459
Summa finansiella poster		-174 286	-153 395
Resultat efter finansiella poster		609 589	491 896
Årets resultat		609 589	491 896



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	8 845 819	9 080 709
Summa materiella anläggningstillgångar		8 845 819	9 080 709
Summa anläggningstillgångar		8 845 819	9 080 709
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	0	59
Övriga fordringar	Not 12	1 964	240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	102 954	98 531
Summa kortfristiga fordringar		104 918	98 830
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 165 639	2 628 345
Summa kassa och bank		3 165 639	2 628 345
Summa omsättningstillgångar		3 270 557	2 727 175
Summa tillgångar		12 116 376	11 807 884



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		614 864	614 864
Fond för yttre underhåll		2 720 043	1 898 043
Summa bundet eget kapital		3 334 907	2 512 907
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-327 882	2 222
Årets resultat		609 589	491 896
Summa fritt eget kapital		281 707	494 118
Summa eget kapital		3 616 614	3 007 025
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 912 901	5 829 686
Summa långfristiga skulder		7 912 901	5 829 686
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	301 255	2 685 640
Leverantörsskulder	Not 16	39 909	36 820
Skatteskulder	Not 17	4 747	2 507
Övriga skulder	Not 18	1 438	1 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	239 512	244 768
Summa kortfristiga skulder		586 861	2 971 173
Summa eget kapital och skulder		12 116 376	11 807 884



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	609 589	491 896
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	234 890	234 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	844 479	726 786
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-6 088	-593
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	73	19 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten	838 464	745 902
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-301 170	-299 804
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-301 170	-299 804
Årets kassaflöde	537 294	446 098
Likvida medel vid årets början	2 628 345	2 182 247
Likvida medel vid årets slut	3 165 639	2 628 345
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	50
Innerdörrar, låssystem	Linjär	40
Fönster	Linjär	25
Fiberinstallation	Linjär	20
Fjärrvärmeinstallation	Linjär	15
Standardförbättringar tvättstuga	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 872 672	1 687 104
Hyror, lokaler	32 280	32 280
Hyror, garage	33 360	33 360
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 200	-2 100
Summa nettoomsättning	1 937 112	1 750 644

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fiberavgifter	114 816	114 816
Övriga ersättningar (Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	6 039	6 504
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	1
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	12 500	0
Summa övriga rörelseintäkter	133 354	121 321

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-75 588
Reparationer	-46 037	-10 896
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-50 848	-48 608
Försäkringspremier	-30 073	-26 893
Fiberavgift	-115 815	-114 816
Obligatoriska besiktningar	0	-4 305
Förbrukningsinventarier	-96 211	-18 056
Fordons- och maskinkostnader (reparation robotgräsklippare)	0	-2 085
Vatten	-71 403	-70 690
Fastighetsel	-55 961	-52 144
Uppvärmning	-262 248	-253 317
Sophantering och återvinning	-28 999	-27 097
Förvaltningsarvode drift	-60 340	-58 391
Summa driftskostnader	-817 935	-762 887

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-130 898	-126 669
Arvode, yrkesrevisorer	-7 750	-6 625
Övriga förvaltningskostnader	-5 408	-8 203
Kreditupplysningar	-781	-750
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 039	-6 504
Representation	0	-400
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar)	-3 007	-2 707
Bankkostnader	-2 183	-2 112
Övriga externa kostnader (miljöskyddstillsyn)	-4 368	-4 208
Summa övriga externa kostnader	-160 433	-158 178

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-55 725	-53 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-16 108	-15 970
Summa personalkostnader	-73 333	-70 720



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-18 603	-18 603
Avskrivning Anslutningsavgifter	-4 000	-4 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-212 287	-212 287
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-234 890	-234 890

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	818	4 792
Ränteintäkter från likviditetsplacering	60 848	12 151
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	125	1 120
Övriga ränteintäkter	40	2
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	61 832	18 064

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-227 828	-164 950
Övriga räntekostnader	0	-10
Övriga finansiella kostnader	-8 290	-6 499
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-236 118	-171 459



Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 860 301	1 860 301
Mark	1 813 639	1 813 639
Anslutningsavgifter	80 000	80 000
Tillkommande utgifter	9 668 521	9 668 521
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 422 461	13 422 461
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-465 045	-446 442
Anslutningsavgifter	-40 000	-36 000
Tillkommande utgifter	-3 836 707	-3 624 419
	-4 341 752	-4 106 861
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-18 603	-18 603
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-4 000	-4 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-212 287	-212 288
	-234 890	-234 891
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 576 642	-4 341 752
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 845 819	9 080 709
Varav		
Byggnader	1 376 653	1 395 256
Mark	1 813 639	1 813 639
Anslutningsavgifter	36 000	40 000
Tillkommande utgifter	5 619 527	5 831 814
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	17 747 000	17 747 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 000 000</i>	<i>14 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 747 000</i>	<i>3 747 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	59
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	59



Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 964	240
Summa övriga fordringar	1 964	240

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 009	30 073
Förutbetalt förvaltningsarvode	47 809	48 356
Förutbetald fiberavgift	19 136	19 136
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	966
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 954	98 531

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	10 000	10 000
Bankmedel	2 493 644	1 832 796
Transaktionskonto	661 995	785 549
Summa kassa och bank	3 165 639	2 628 345

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	8 214 156	8 515 326
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-301 255	-240 640
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-2 445 000
Långfristig skuld vid årets slut	7 912 901	5 829 686

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,64%	2025-08-25	2 676 746,00	0,00	140 000,00	2 536 746,00
SWEDBANK	1,94%	2029-06-20	1 520 755,00	0,00	83 340,00	1 437 415,00
SBAB	4,02%	2032-07-09	1 872 825,00	0,00	17 830,00	1 854 995,00
SBAB	4,22%	2033-07-14	2 445 000,00	0,00	60 000,00	2 385 000,00
Summa			8 515 326,00	0,00	301 170,00	8 214 156,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 301 255 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 731 475 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 181 426 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



Not 16 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	39 909	36 820
Summa leverantörsskulder	39 909	36 820

Not 17 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	4 747	2 507
Summa skatteskulder	4 747	2 507

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 438	1 438
Summa övriga skulder	1 438	1 438

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	20 035	13 386
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 379	3 000
Upplupna elkostnader	4 530	8 063
Upplupna värmekostnader	40 841	43 670
Upplupna kostnader för renhållning	600	456
Upplupna revisionsarvoden	8 000	8 000
Upplupna styrelsearvoden	1 500	1 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	589	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	161 038	166 693
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	239 512	244 768

Not 20 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	11 740 648	11 740 648

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 21 Eventalförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ängelholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Joakim Gren

Susann Jörneheim

Jimmy Nilsson

Amanda Sköldenäs

Yvonne Jensen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor
Exset Revision AB

Markus Ahlberg
Auktoriserad revisor
Exset Revision AB



Verifikat

Transaktion 09222115557513237216

Dokument

Åredovisning 2023 Brf Nötskrikan
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2024-03-19 16:37:06 CET (+0100) av Ingrid
Gustavsson (IG)
Färdigställt 2024-03-20 12:24:15 CET (+0100)

Initierare

Ingrid Gustavsson (IG)
Riksbyggen
ingrid.gustavsson@riksbyggen.se

Signerare

Joakim Gren (JG)
joakim@intertech-automation.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Joakim Kenneth Tony Gren"
Signerade 2024-03-19 16:40:31 CET (+0100)

Susann Jörneheim (SJ)
sjorneheim@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Susann Jörneheim"
Signerade 2024-03-20 12:04:43 CET (+0100)

Jimmy Nilsson (JN)
inhumanjimmy@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Roger Jimmy Nilsson"
Signerade 2024-03-20 11:15:33 CET (+0100)

Amanda Sköldenäs (AS)
amandaskoldenas@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Amanda Christina Sköldenäs"
Signerade 2024-03-19 16:53:28 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513237216

Yvonne Jensen (YJ)
yvonnejensen7b@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"YVONNE JENSEN"
Signerade 2024-03-19 20:29:47 CET (+0100)

Kenneth Nilsson (KN)
kenneth.nilsson@exset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENNETH NILSSON"
Signerade 2024-03-20 12:24:15 CET (+0100)

Markus Ahlberg (MA)
markus.ahlberg@exset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARKUS AHLBERG"
Signerade 2024-03-20 12:22:18 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Nötskrikan i Ängelholm
Org.nr. 739400-0199

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Nötskrikan i Ängelholm för år 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 8 kap. 26 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar eller underrättelse enligt 8 kap. 27 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.

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 upphöra med 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 oss 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 eventuella 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 Nötskrikan i Ängelholm för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

Revisorers 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 bostadsrättslagen.

Båstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor

Markus Ahlberg
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Markus Ahlberg
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-03-20 12:21:52 GMT+01:00
Transaktions-ID: a6c43e56bceb4f50a64c76cd1a3c8ce7

Underskrift 2

Namn: Kenneth Nilsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-03-20 12:23:21 GMT+01:00
Transaktions-ID: a2de2e53adcd480b91be42c8e4b0934d

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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.



Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



Bostadsrättsföreningen Nötskrikan i Ängelholm

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nötskrikan i Ängelholm i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

