

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nötskrikan 16
Org nr: 769620-5694

2024-01-01 – 2024-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Nötskrikan 16 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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 har sitt säte i Malmö Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-09-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-11.

Årets resultat är sämre än föregående år främst på grund av ökade räntekostnader, ökade reparationskostnader och även ökade avskrivningskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 18% till 43%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) är 330%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 955 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 982 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Malmö Nötskrikan 16 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 81 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1968, med tillbyggnad 2001. Fastighetens adresser är Möllevångsgatan 30 A-B och 32 samt Södra förstadsgatan 74 A-B och 76.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	44
1 rum och kök	13
2 rum och kokvrå	1
2 rum och kök	5
3 rum och kök	15
4 rum och kök	3



Total tomtarea	2 294 m ²
Bostäder hyresrätt	133 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 668 m ²
Total bostadsarea	3 801 m ²
Total lokalarea	927 m ²
Årets taxeringsvärde	93 936 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	93 936 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 509 tkr och planerat underhåll för 156 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar..

Enligt underhållsplan uppgår planerat underhåll samt investeringsbehov under de kommande 30 åren till 1 587 tkr årligen i snitt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av takpapp	2014
Målning våningsplan samt golvbyte korridorer 30 A	2015
Installation av taggsystem samt porttelefoni	2015
Renovering bakgård, parkeringsdäck, lastkaj samt miljörum	2015
Nytt entréparti port 30 A samt målning av entréer	2016
Installation av nya hissar	2017
Byte av port till garage	2018
OVK-besiktning	2019
Värmesystem	2020
Installationer, FTX-system	2022-2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer, FTX-system	156 094

Årets utförda investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Relining, 2023-2024	12 964 284

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Georg Lysen	Ordförande	2025
Mahdi El Mahdi	Ledamot	2025
Can Bas	Ledamot	2025
Aleksandar Pijunovic	Ledamot	2025
Sara Fahlen	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hugo Pihl	Suppleant	2025
Josip Muhar	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2025
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Oscar Holstensson	Valberedning	2025
Maria Wemme	Valberedning	2025
Linnea Magnusson	Valberedning	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har relining påbörjad 2023 färdigställts. Förutom det 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 113 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10% från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 1 040 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 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 621	6 151	5 822	5 671	5479
Rörelsens intäkter	6 789	6 344	6 130	6 016	5793
Resultat efter finansiella poster*	-972	-401	-465	121	-45
Årets resultat	-972	-401	-465	121	-45
Resultat exkl avskrivningar	982	1 079	971	1 550	**
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	763	856	-694	1 550	**
Balansomslutning	114 172	115 664	116 832	110 132	106 506
Årets kassaflöde	-3 177	-9 188	7 733	8 173	**
Soliditet %*	51	51	51	47	45
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande räkenskapsår	43	18	63	31	**
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande räkenskapsår	330	430	1152	615	**
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	58	57	55	55	**
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 061	985	923	899	**
Driftkostnader kr/kvm	633	671	754	506	581
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	600	574	545	588	**
Energikostnad kr/kvm*	303	300	270	222	**
Underhållsfond kr/kvm	1 464	1 451	1 451	1 031	**
Reservering till underhållsfond kr/kvm	46	47	352	-	**
Sparande kr/kvm*	241	314	415	367	**
Ränta kr/kvm	429	328	174	136	**
Skuldsättning kr/kvm*	11 547	11 632	11 780	11 949	12 034
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	14 884	14 993	15 184	15 402	**
Räntekänslighet %*	14,0	15,2	16,4	17,1	**

*obligatoriska nyckeltal

**nyckeltal fanns ej tidigare år

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika från föregående års 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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Förlusten beror främst på ökade räntor, men även avskrivningar vilka inte är kassaflödespåverkande. Bortser man från de bokföringsmässiga avskrivningarna om 1 754 tkr som inte påverkar kassaflödet ser föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtagande positiva ut. Trots kostnader avseende investeringen om 3 800 tkr har kassaflödet endast sjunkit med de planerade 3 200 tkr. Föreningen har även höjt sina årsavgifter med 10% från och med 2025-01-01 för att ytterligare stärka sina ekonomiska åtaganden. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska förpliktelser och kommer att justera avgifterna löpande baserat på det behov som finns.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	65 213 618	6 859 679	-12 392 241	-401 071
Disposition enl. årsstämmobeslut			-401 071	401 071
Reservering underhållsfond		219 000	-219 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-156 094	156 094	
Årets resultat				-972 398
Vid årets slut	65 213 618	6 922 585	-12 856 218	-972 398

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 793 312
Årets resultat	-972 398
Årets fondreservering enligt stadgarna	-219 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	156 094

Summa **-13 828 616**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-13 828 616**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 620 650	6 150 804
Övriga rörelseintäkter	Not 3	167 939	193 604
Summa		6 788 589	6 344 408
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 993 271	-3 164 909
Övriga externa kostnader	Not 5	-818 143	-759 357
Personalkostnader	Not 6	-58 613	-64 724
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 954 527	-1 430 553
Summa rörelsekostnader		-5 824 554	-5 419 543
Rörelseresultat		964 035	924 864
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	91 637	225 182
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 028 070	-1 551 117
Summa finansiella poster		-1 936 433	-1 325 935
Resultat efter finansiella poster		-972 398	-401 071
Årets resultat		-972 398	-401 071



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	109 894 619	98 809 884
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	130 295	147 773
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	9 236 310
Summa materiella anläggningstillgångar		110 024 914	108 193 967
Summa anläggningstillgångar		110 024 914	108 193 967
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		20 503	1 243
Övriga fordringar	Not 13	78 067	265 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	507 095	434 407
Summa kortfristiga fordringar		605 665	701 405
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 541 519	6 718 542
Summa kassa och bank		3 541 519	6 718 542
Summa omsättningstillgångar		4 147 184	7 419 947
Summa tillgångar		114 172 098	115 613 914



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 213 618	65 213 618
Fond för yttre underhåll		6 922 585	6 859 679
Summa bundet eget kapital		72 136 203	72 073 297
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−12 856 218	−12 392 241
Årets resultat		−972 398	−401 071
Summa fritt eget kapital		−13 828 616	−12 793 312
Summa eget kapital		58 307 587	59 279 985
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	46 209 999	15 403 333
Övriga långfristiga skulder		10 518	10 518
Summa långfristiga skulder		46 220 517	15 413 851
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 386 100	39 592 766
Leverantörsskulder		347 569	370 693
Skatteskulder		1 384	0
Övriga skulder	Not 17	47 659	−8 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	861 282	965 468
Summa kortfristiga skulder		9 643 994	40 920 078
Summa eget kapital och skulder		114 172 098	115 613 914



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	964 035	924 864
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 954 527	1 430 553
	2 918 561	2 355 417
Erhållen ränta	91 637	225 182
Erlagd ränta	-2 028 245	-1 552 796
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	981 954	1 027 803
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	95 740	26 544
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-69 243	-114 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 008 451	939 406
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-13 021 784	-190 862
Investeringar i pågående byggnation	9 236 310	-9 236 310
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 785 474	-9 427 172
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-400 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-3 177 022	-9 187 766
Likvida medel vid årets början	6 718 542	15 906 307
Likvida medel vid årets slut	3 541 519	6 718 542

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteutgifter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Årsavgifter

I årsavgifter ingår kostnader avseende el i gemensamma utrymmen, värme och vatten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	15-100
Inventarier, maskiner och installationer	Linjär	10-20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder**	3 815 604	3 468 600
Hyror, bostäder	203 535	194 100
Hyror, lokaler	1 837 116	1 767 364
Hyror, garage	518 672	459 495
Rabatter	-10 000	-31 308
Bränsleavgifter, bostäder	10 620	10 620
Vattenavgifter	3 420	3 420
Kabel-tv-avgifter	77 760	130 320
Debiterad fastighetsskatt	104 904	104 388
Övriga avgifter	600	1 200
Övriga ersättningar*	58 429	42 612
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-7

*Avser pant-och överlåtelseintäkter samt intäkter gällande andrahandsuthyrning

** I årsavgifter, bostäder ingår kostnader gällande värme, vatten och avfallshantering

Summa nettoomsättning	6 620 650	6 150 804
------------------------------	------------------	------------------

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	68 224
Övriga rörelseintäkter	130 533	121 380
Försäkringsersättningar	37 406	4 000

Summa övriga rörelseintäkter	167 939	193 604
-------------------------------------	----------------	----------------

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-156 094	-455 999
Reparationer	-509 097	-241 410
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-271 390	-268 069
Försäkringspremier	-89 285	-82 295
Kabel- och digital-TV	-156 988	-210 837
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 546	-83 510
Serviceavtal	-37 389	-36 277
Obligatoriska besiktningar	-21 623	-46 650
Bevakningskostnader	-35 792	-15 211
Snö- och halkbekämpning	0	-1 096
Statuskontroll	0	-24 142
Förbrukningsinventarier	-11 437	-3 518
Vatten	-328 447	-310 334
Fastighetsel	-179 412	-214 410
Uppvärmning	-926 806	-892 817
Sophantering och återvinning	-96 181	-134 495
Förvaltningsarvode drift	-157 785	-143 840

Summa driftskostnader	-2 993 271	-3 164 909
------------------------------	-------------------	-------------------



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-529 144	-509 167
Lokalkostnader	0	-5 500
IT-kostnader	-1 142	-1 142
Arvode, yrkesrevisorer	-48 967	-29 751
Övriga förvaltningskostnader	-58 024	-33 746
Kreditupplysningar	-4 298	-156
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 926	-15 750
Representation	-12 293	-4 637
Telefon och porto	-7 727	0
Befarade förluster hyror/avgifter	0	-49 781
Medlems- och föreningsavgifter	-8 134	-8 134
Konsultarvoden	-11 563	-34 019
Bankkostnader	-3 689	-4 370
Advokat och rättegångskostnader	-105 657	-61 075
Övriga externa kostnader	-2 579	-2 128
Summa övriga externa kostnader	-818 143	-759 357

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-44 600	-49 250
Sociala kostnader	-14 013	-15 474
Summa personalkostnader	-58 613	-64 724

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 677 763	-1 409 623
Avskrivning Maskiner och inventarier	-17 478	-20 931
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 695 241	-1 430 553

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	89 447	135 751
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	88 656
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	154	105
Övriga ränteintäkter	2 036	670
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	91 637	225 182

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 028 070	-1 551 260
Övriga räntekostnader	0	143
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 028 070	-1 551 117

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	79 404 786	79 213 925
Mark	34 355 332	34 355 332
Pågående nyanläggningar	9 236 310	
	122 996 428	113 569 255
Årets anskaffningar		
Pågående nyanläggning	3 785 474	190 862
	3 785 474	190 862
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	126 781 902	113 760 117
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 950 234	-13 540 612
	-14 950 234	-13 540 612
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	- 1 937 049	-1 409 623
	-1 937 049	-1 409 623
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 887 283	-14 950 235
Restvärde enligt plan vid årets slut	109 894 619	98 809 882
Varav		
Byggnader	75 539 287	64 454 452
Mark	34 355 332	34 355 332
Taxeringsvärden		
Bostäder	80 000 000	80 000 000
Lokaler	13 936 000	13 936 000
Totalt taxeringsvärde	93 936 000	93 936 000
<i>varav byggnader</i>	<i>60 600 000</i>	<i>60 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>33 336 000</i>	<i>33 336 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier, maskiner och installationer	471 152	471 152
	471 152	471 152
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	471 152	471 152
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier, maskiner och installationer	-323 380	-302 449
	-323 380	-302 449
Årets avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	-17 478	-20 931
	-17 478	-20 931
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	-340 858	-323 380
	-340 858	-323 380
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-340 858	-323 380
Restvärde enligt plan vid årets slut	130 295	147 773
Varav		
Inventarier och verktyg	130 295	147 773

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Relining	0	9 236 310
Vid årets slut	0	9 236 310

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	0	1 937
Skattekonto	78 067	76 032
Andra kortfristiga fordringar	0	187 786
Summa övriga fordringar	78 067	265 755

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna hyresintäkter	213 807	157 783
Förutbetalda försäkringspremier	98 158	89 285
Förutbetalda driftkostnader	10 500	10 094
Förutbetalt förvaltningsarvode	137 652	132 286
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 012	32 304
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 965	12 655
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	507 095	434 407

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	2 724 257	6 246 810
Transaktionskonto	817 262	471 732
Summa kassa och bank	3 541 519	6 718 542

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	54 596 099	54 996 099
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 386 100	-39 192 766
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-400 000
Långfristig skuld vid årets slut	46 209 999	15 403 333

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	3,22%	2025-03-20	8 786 100,00	0,00	400 000,00	8 386 100,00
SBAB	4,01%	2026-03-17	15 403 333,00	0,00	0,00	15 403 333,00
SEB	3,74%	2027-02-28	15 403 333,00	0,00	0,00	15 403 333,00
SEB	3,69%	2027-04-28	15 403 333,00	0,00	0,00	15 403 333,00
Summa			54 996 099,00	0,00	400 000,00	54 596 099,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån från SEB om 8 386 100 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	47 659	-8 849
Summa övriga skulder	47 659	-8 849

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	36 007	32 991
Upplupna räntekostnader	6 739	6 914
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 436	28 660
Upplupna elkostnader	17 500	19 369
Upplupna vattenavgifter	82 535	98 125
Upplupna värmekostnader	119 197	135 022
Upplupna kostnader för renhållning	16 366	29 637
Upplupna revisionsarvoden	35 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	114 600	105 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 984	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	417 917	484 750
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	861 282	965 468

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	62 581 100	62 581 100

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö, det datum som framgår av digital signatur

Georg Lysen

Mahdi El Mahdi

Can Bas

Aleksandar Pijunovic

Sara Fahlen

Vår revisionsberättelse har lämnats datum som framgår av digital signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad Revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557544539302

Dokument

Årsredovisning Nötskrikan 2024 sign
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2025-04-17 15:06:55 CEST (+0200) av Annie Friberg (AF)
Färdigställt 2025-04-28 11:39:51 CEST (+0200)

Initierare

Annie Friberg (AF)
Riksbyggen
annie.friberg@riksbyggen.se

Signerare

Georg Lysen (GL)
stiggeorg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stig Georg Lysen"
Signerade 2025-04-22 21:42:10 CEST (+0200)

Aleksandar Pijunovic (AP)
aleksandar.pijunovic@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEKSANDAR PIJUNOVIC"
Signerade 2025-04-23 07:19:43 CEST (+0200)

Can Bas (CB)
canbas65@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAN BAS"
Signerade 2025-04-17 16:11:34 CEST (+0200)

Mahdi El Mahdi (MEM)
m.elmahdi022@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mahdi El Mahdi"
Signerade 2025-04-19 10:47:32 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544539302

Sara Fahlén (SF)
s.maria.f@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sara Maria Fahlén"
Signerade 2025-04-26 09:31:02 CEST (+0200)

Erik Mauritzson (EM)
erik.mauritzson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK MAURITZSON"
Signerade 2025-04-28 11:39:51 CEST (+0200)

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 Bostadsrättsföreningen Nötskrikan 16, org.nr 769620-5694

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nötskrikan 16 för år 2024.

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 2024 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. 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 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 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 av Bostadsrättsföreningen Nötskrikan 16 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dagen som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544540824

Dokument

Revisionsberättelse - Brf Nötskrikan 16

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-04-28 09:29:00 CEST (+0200) av Annie Friberg (AF)

Färdigställt 2025-04-28 11:40:24 CEST (+0200)

Initierare

Annie Friberg (AF)

Riksbyggen

annie.friberg@riksbyggen.se

Signerare

Erik Mauritzson (EM)

erik.mauritzson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK MAURITZSON"

Signerade 2025-04-28 11:40:24 CEST (+0200)

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>



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 styrelsens 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, fastighetsservice 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 planenliga 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 16

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Nötskrikan 16 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

