

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nötskrikan i Ängelholm
Org nr: 739400-0199

2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Nötskrikan i Ängelholm 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 Ängelholms kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-01-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-11.

Årets resultat är något bättre än föregående år främst p.g.a. lägre driftskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på att förra året hade föreningen kostnader för inköp av ny robotgräsklippare. Sophanteringskostnaderna har minskat och numera får föreningen även återvinningsrabatt genom sortering. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatta lån med högre ränta under föregående räkenskapsår.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 557% till 138%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån.

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 557% till 724%.

I resultatet ingår avskrivningar med 306 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 928 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. Mark innehas med äganderätt av föreningen.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	5
Antal garage	6

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 32 tkr och planerat underhåll för 34 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 uppdaterades senast under hösten 2024 och visar på ett underhållsbehov på 183 tkr per år för de närmaste 50 åren, vilket motsvarar en kostnad på 94 kr/m². Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte/Badroomsrenovering	2002	
Fjärrvärme	2003	
Fönsterbyte	2010	
Entrédörrar byte	2011	
Fasadrenovering	2013	1 135 820 kr
Lägenhetsdörrar byte	2013	370 000 kr
Låssystem byte	2016	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 torktumlare	2022	44 000 kr
Installationer	2022	Trådlöst system för temperaturgivare 32 000 kr

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer (bokningssystem tvättstuga)	33 530



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	2026
Susann Jörneheim	Sekreterare	2026
Jimmy Nilsson	Vice ordförande	2025
Amanda Sköldenäs	Ledamot	2025
Yvonne Jensen	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Knutsson	Suppleant	2026
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	2025
Joakim Paulson	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Malin Nilsson (sammankallande)	2025
Oskar Smith	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen börjat redovisa enligt K3 regelverket. Skillnader mot tidigare redovisningsprinciper avser främst komponentredovisning av anläggningstillgångar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 5,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 1 066 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 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st).

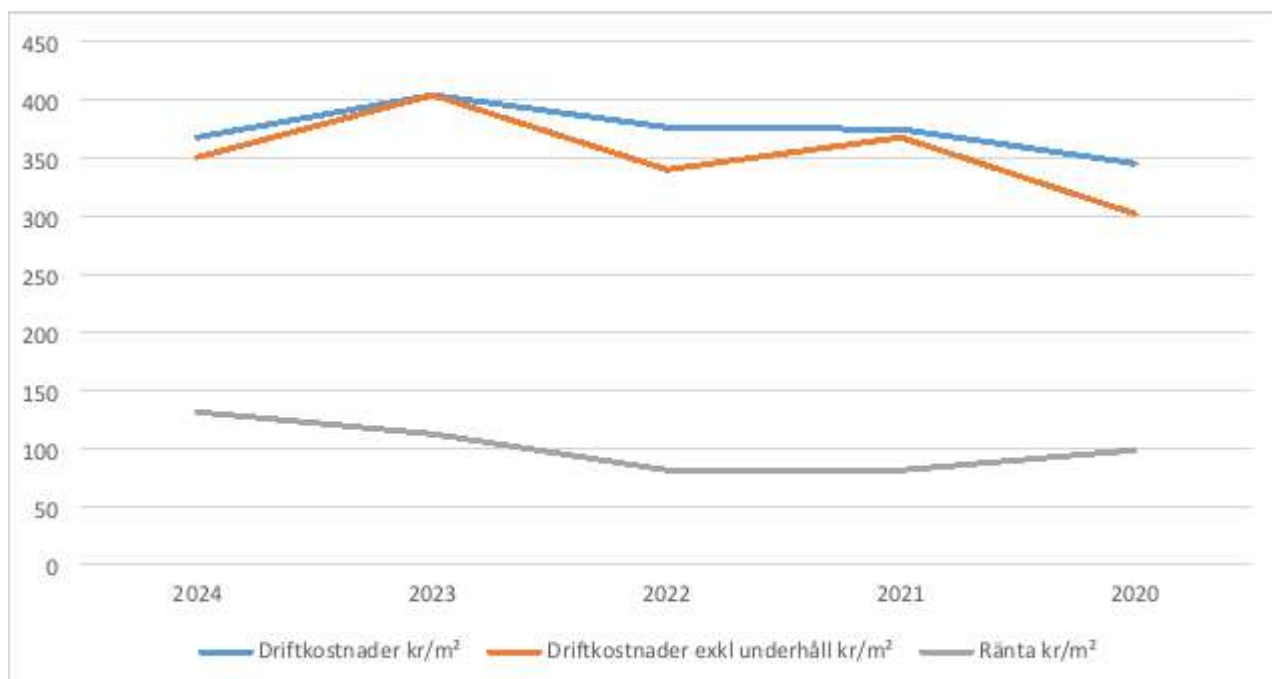
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 151	2 058	1 872	1 841	1 804
Resultat efter finansiella poster*	622	610	492	433	430
Balansomslutning	12 377	12 116	11 808	11 596	11 429
Årets kassaflöde	558	537	446	429	326
Soliditet %*	34	30	25	22	18
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	138	557	92	93	38
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	724	557	518	415	340
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	96	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 066	1 018	923	906	890
Driftkostnader kr/kvm	367	403	376	373	345
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	350	403	358	367	302
Energikostnad kr/kvm*	193	192	185	188	151
Underhållsfond kr/kvm	1 413	1 339	935	659	468
Reservering till underhållsfond kr/kvm	90	405	313	197	171
Sparande kr/kvm*	473	416	395	346	382
Ränta kr/kvm	131	112	81	81	98
Skuldsättning kr/kvm*	3 895	4 044	4 193	4 340	4 480
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 053	4 208	4 362	4 516	4 661
Räntekänslighet %*	3,8	4,1	4,7	5,0	5,2

* 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) delat med 100. 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	2 720 043	−327 882	609 589
Disposition enl. årsstämmobeslut			609 589	−609 589
Reservering underhållsfond		183 000	−183 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−33 530	33 530	
Årets resultat				622 022
Vid årets slut	614 864	2 869 513	132 237	622 022

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	281 707
Årets resultat	622 022
Årets fondreservering enligt stadgarna	−183 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	33 530
Summa	754 259

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	754 259
--	----------------

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	2 150 560	2 057 966
Övriga rörelseintäkter	Not 3	522	12 500
Summa		2 151 082	2 070 466
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-744 931	-817 935
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 805	-160 433
Personalkostnader	Not 6	-74 076	-73 333
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-306 077	-234 890
Summa rörelsekostnader		-1 351 890	-1 286 591
Rörelseresultat		799 192	783 875
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	89 061	61 832
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-266 231	-236 118
Summa finansiella poster		-177 170	-174 286
Resultat efter finansiella poster		622 022	609 589
Årets resultat		622 022	609 589



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	8 539 742	8 845 819
Summa materiella anläggningstillgångar		8 539 742	8 845 819
Summa anläggningstillgångar		8 539 742	8 845 819
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	2 022	1 964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	110 849	102 954
Summa kortfristiga fordringar		112 871	104 918
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 724 070	3 165 639
Summa kassa och bank		3 724 070	3 165 639
Summa omsättningstillgångar		3 836 941	3 270 557
Summa tillgångar		12 376 683	12 116 376



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	614 864	614 864
Fond för yttre underhåll	2 869 513	2 720 043
Summa bundet eget kapital	3 484 377	3 334 907
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	132 237	-327 882
Årets resultat	622 022	609 589
Summa fritt eget kapital	754 259	281 707
Summa eget kapital	4 238 636	3 616 614
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 912 901
Summa långfristiga skulder	5 351 031	7 912 901
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	301 255
Leverantörsskulder	Not 15	39 909
Skatteskulder	Not 16	4 747
Övriga skulder	Not 17	1 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	239 512
Summa kortfristiga skulder	2 787 016	586 861
Summa eget kapital och skulder	12 376 683	12 116 376



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	799 192	783 875
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	306 077	234 890
	1 105 269	1 018 765
Erhållen ränta	89 061	61 832
Erlagd ränta	-266 820	-229 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	927 510	851 128
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-7 953	-6 088
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-58 478	-6 576
Kassaflöde från den löpande verksamheten	861 079	838 464
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-302 648	-301 170
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-302 648	-301 170
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	558 431	537 294
Likvida medel vid årets början	3 165 639	2 628 345
Likvida medel vid årets slut	3 724 070	3 165 639
Kassa och Bank BR	3 724 070	3 165 639



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt kompletterande upplysningar BFNAR 2023:1. Detta är föreningens första år med redovisning enligt K3 regelverket. Redovisningsprinciper som har ändrats är komponentredovisning av anläggningstillgångar. Jämförelsesiffrorna har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Linjär	20
Byggnad innerdörrar/låssystem	Linjär	40
Byggnad invändiga dörrar	Linjär	24
Byggnad elinstallationer	Linjär	13
Byggnad utvändiga dörrar och portar	Linjär	34
Byggnad fasad	Linjär	34
Byggnad fönster	Linjär	25-33
Byggnad inre ytskikt	Linjär	6
Byggnad stomme, grund och ej utbytbara byggnadskomponenter	Linjär	72
Byggnad tak	Linjär	16
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	12
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	28
Byggnad värmesystem	Linjär	22
Bredbandsinstallation	Linjär	20

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	1 966 368	1 872 672
Hyror, lokaler	30 843	32 280
Hyror, garage	32 466	33 360
Hyror, p-platser	600	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 450	-1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-300	0
Fiberavgifter	114 816	114 816
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	9 216	6 039
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-1
Summa nettoomsättning	2 150 560	2 057 966

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag (elstöd fg år)	0	12 500
Övriga rörelseintäkter	522	0
Summa övriga rörelseintäkter	522	12 500

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-33 530	0
Reparationer	-31 536	-46 037
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-52 160	-50 848
Försäkringspremier	-36 009	-30 073
Fiberavgift	-114 816	-115 815
Förbrukningsinventarier	-18 779	-96 211
Fordons- och maskinkostnader (reparation robotgräsklippare)	-386	0
Vatten	-70 850	-71 403
Fastighetsel	-48 887	-55 961
Uppvärmning	-272 962	-262 248
Sophantering och återvinning	-13 788	-28 999
Förvaltningsarvode drift	-51 228	-60 340
Summa driftskostnader	-744 931	-817 935



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-149 904	-130 898
IT-kostnader	-11 557	0
Arvode, yrkesrevisorer	-14 563	-7 750
Övriga försäljningskostnader (avg andrahandsuthyrning)	-1 031	0
Övriga förvaltningskostnader (stämma, medlemsaktiviteter, låneupphandl)	-26 724	-5 408
Kreditupplysningar	-179	-781
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 216	-6 039
Representation	-3 185	0
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar)	-3 201	-3 007
Bankkostnader	-2 605	-2 183
Övriga externa kostnader (miljöskyddstillsyn)	-4 640	-4 368
Summa övriga externa kostnader	-226 805	-160 433

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-57 150	-55 725
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare (valberedning)	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-15 426	-16 108
Summa personalkostnader	-74 076	-73 333

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-302 077	-18 603
Avskrivning Anslutningsavgifter	-4 000	-4 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-212 287
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-306 077	-234 890

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	818
Ränteintäkter från likviditetsplacering	88 912	60 848
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	91	125
Övriga ränteintäkter	58	40
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	89 061	61 832

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-266 231	-227 828
Övriga finansiella kostnader	0	-8 290
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-266 231	-236 118

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	11 528 822	1 860 301
Mark	1 813 639	1 813 639
Anslutningsavgifter	80 000	80 000
Tillkommande utgifter	0	9 668 521
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 422 461	13 422 461
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-483 648	-465 045
Anslutningsavgifter	-44 000	-40 000
Tillkommande utgifter	-4 048 994	-3 836 707
	-4 576 642	-4 341 752
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-302 077	-18 603
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-4 000	-4 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-212 287
	-306 077	-234 890
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 882 719	-4 576 642
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 539 742	8 845 819
Varav		
Byggnader	6 694 103	1 376 653
Mark	1 813 639	1 813 639
Anslutningsavgifter	32 000	36 000
Tillkommande utgifter	0	5 619 527
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 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 022	1 964
Summa övriga fordringar	2 022	1 964

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 284	36 009
Förutbetalt förvaltningsarvode	50 283	47 809
Förutbetald fiberavgift	19 136	19 136
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 146	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 849	102 954

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	15 000	10 000
Bankmedel	2 982 556	2 493 644
Transaktionskonto	726 514	661 995
Summa kassa och bank	3 724 070	3 165 639

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	7 911 508	8 214 156
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-163 731	-301 255
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 396 746	0
Långfristig skuld vid årets slut	5 351 031	7 912 901

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,64%	2025-08-25	2 536 746,00	0,00	140 000,00	2 396 746,00
SWEDBANK	1,94%	2029-06-20	1 437 415,00	0,00	83 340,00	1 354 075,00
SBAB	4,02%	2032-07-09	1 854 995,00	0,00	19 308,00	1 835 687,00
SBAB	4,22%	2033-07-14	2 385 000,00	0,00	60 000,00	2 325 000,00
Summa			8 214 156,00	0,00	302 648,00	7 911 508,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 1 354 075 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 15 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	37 144	39 909
Summa leverantörsskulder	37 144	39 909

Not 16 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	5 933	4 747
Summa skatteskulder	5 933	4 747

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	0	1 438
Summa övriga skulder	0	1 438

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	19 446	20 035
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 344	2 379
Upplupna elkostnader	4 757	4 530
Upplupna värmekostnader	36 908	40 841
Upplupna kostnader för renhållning	801	600
Upplupna revisionsarvoden	8 000	8 000
Upplupna styrelsearvoden	1 500	1 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	452	589
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	109 254	161 038
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	183 462	239 512

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	11 740 648	11 740 648

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret 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
Ordförande

Susann Jörneheim
Ledamot

Jimmy Nilsson
Ledamot

Amanda Sköldenäs
Ledamot

Yvonne Jensen
Ledamot

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

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor
Exset Revision AB

Joakim Paulson
Auktoriserad revisor
Exset Revision AB



Verifikat

Transaktion 09222115557543189480

Dokument

Årsredovisning 2024 Brf Nötskrikan i Ängelholm
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2025-04-01 20:41:08 CEST (+0200) av Ingrid
Gustavsson (IG)
Färdigställt 2025-04-03 07:00:59 CEST (+0200)

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 2025-04-01 20:49:51 CEST (+0200)

Susann Jörneheim (SJ)
sjorneheim@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Susann Jörneheim"
Signerade 2025-04-01 21:17:15 CEST (+0200)

Jimmy Nilsson (JN)
inhumanjimmy@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Roger Jimmy Nilsson"
Signerade 2025-04-02 06:48:37 CEST (+0200)

Amanda Sköldenäs (AS)
amandaskoldenas@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Amanda Christina Sköldenäs"
Signerade 2025-04-02 16:09:44 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543189480

Yvonne Jensen (YJ)

yvonnejensen7b@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"YVONNE JENSEN"

Signerade 2025-04-02 07:19:14 CEST (+0200)

Kenneth Nilsson (KN)

kenneth.nilsson@exset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENNETH NILSSON"

Signerade 2025-04-03 07:00:59 CEST (+0200)

Joakim Paulson (JP)

joakim.paulson@exset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOAKIM PAULSON"

Signerade 2025-04-02 16:12:58 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 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 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 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. 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 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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.

Båstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor

Joakim Paulson
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: Kenneth Nilsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-03 07:00:17 GMT+02:00
Transaktions-ID: 5419e85f81794923b9eb4c3f6409c437

Underskrift 2

Namn: Joakim Paulson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-03 07:01:44 GMT+02:00
Transaktions-ID: 2ae57926f3c1419e8d83081c38017965

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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, 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 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

