

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Nötskrikan i  
Ängelholm  
Org nr: 739400-0199



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

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

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Ängelholms kommun.

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

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

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

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

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

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

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

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

### Fastighetsuppgifter

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

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

| Användning    | Antal |
|---------------|-------|
| Antal lokaler | 5     |
| Antal garage  | 6     |



**Lägenhetsfördelning**

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

**Dessutom tillkommer**

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Total tomtarea    | 6 309 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 1 952 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea   | 79 m <sup>2</sup>    |

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

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

**Teknisk status**

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

**Underhållsplan:**

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 822 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 405 kr/m<sup>2</sup>. Den eviga kostnaden likställs med 50 år.

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

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

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





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

## Styrelse

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

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Håkan Knutsson             | Suppleant      | 2024                                  |
| Kristina Lövgren           | Suppleant      | 2025                                  |
| Roger Larsson              | Suppleant      | 2025                                  |

## Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Kenneth Nilsson            | Auktoriserad revisor | 2024                                  |
| Markus Ahlberg             | Auktoriserad revisor | 2024                                  |

| <b>Valberedning</b>            | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| Malin Nilsson (sammankallande) | 2024                                  |
| Oskar Smith                    | 2024                                  |

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

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

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

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 959 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

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

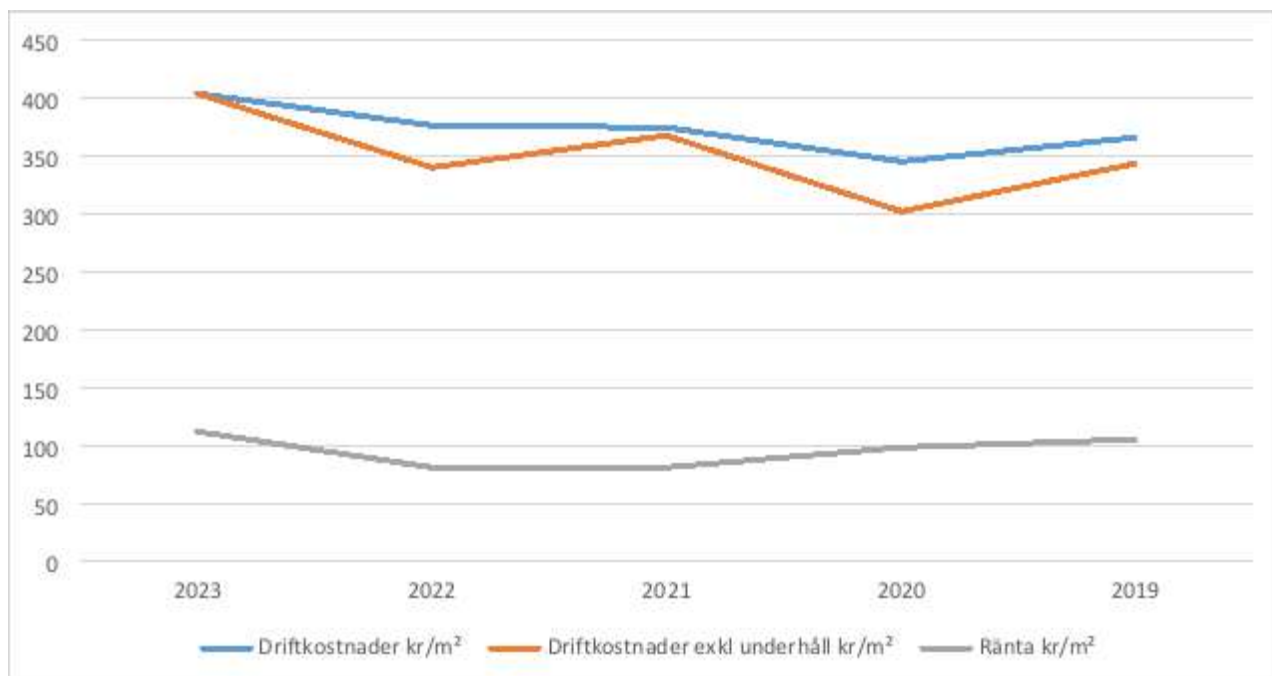
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

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

\*obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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



## Förändringar i eget kapital

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

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|   |                |
|---|----------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma | 494 118        |
| Årets resultat                                  | 609 589        |
| Årets fondreservering enligt stadgarna          | -822 000       |
| <b>Summa</b>                                    | <b>281 707</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|  |                |
|--|----------------|
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>281 707</b> |
|--|----------------|

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



# Resultaträkning

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





# Balansräkning

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



# Balansräkning

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



# Kassaflödesanalys

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



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

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

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

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



#### Not 4 Driftskostnader

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

#### Not 5 Övriga externa kostnader

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

#### Not 6 Personalkostnader

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





**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

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

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

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

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

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



**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

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

**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|  | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 0          | 59         |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>0</b>   | <b>59</b>  |



**Not 12 Övriga fordringar**

|                                | 2023-12-31   | 2022-12-31 |
|--------------------------------|--------------|------------|
| Skattekonto                    | 1 964        | 240        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>1 964</b> | <b>240</b> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

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

**Not 14 Kassa och bank**

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

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

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

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

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

\*Senast kända räntesatser

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



**Not 16 Leverantörsskulder**

|                                 | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Leverantörsskulder              | 39 909        | 36 820        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>39 909</b> | <b>36 820</b> |

**Not 17 Skatteskulder**

|                            | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Skatteskulder              | 4 747        | 2 507        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>4 747</b> | <b>2 507</b> |

**Not 18 Övriga skulder**

|                                | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 1 438        | 1 438        |
| <b>Summa övriga skulder</b>    | <b>1 438</b> | <b>1 438</b> |

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

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

**Not 20 Ställda säkerheter**

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

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not 21 Eventalförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

Ängelholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Joakim Gren

Susann Jörneheim

Jimmy Nilsson

Amanda Sköldenäs

Yvonne Jensen

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

Kenneth Nilsson  
Auktoriserad revisor  
Exset Revision AB

Markus Ahlberg  
Auktoriserad revisor  
Exset Revision AB





# Verifikat

Transaktion 09222115557513237216

## Dokument

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

## Initierare

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

## Signerare

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



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

**Susann Jörneheim (SJ)**  
sjorneheim@hotmail.com



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

**Jimmy Nilsson (JN)**  
inhumanjimmy@hotmail.com



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

**Amanda Sköldenäs (AS)**  
amandaskoldenas@hotmail.com



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



# Verifikat

Transaktion 09222115557513237216

Yvonne Jensen (YJ)  
yvonnejensen7b@hotmail.com



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

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



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

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



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

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



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Nötskrikan i Ängelholm för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

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

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

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorers ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Båstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson  
Auktoriserad revisor

Markus Ahlberg  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

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

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

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

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

## Underskrift 1

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

## Underskrift 2

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



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.



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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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



# Bostadsrättsföreningen Nötskrikan i Ängelholm

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

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

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



FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

