

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Nötskrikan 16  
Org nr: 769620-5694

2023-01-01 – 2023-12-31





---

# Innehållsförteckning

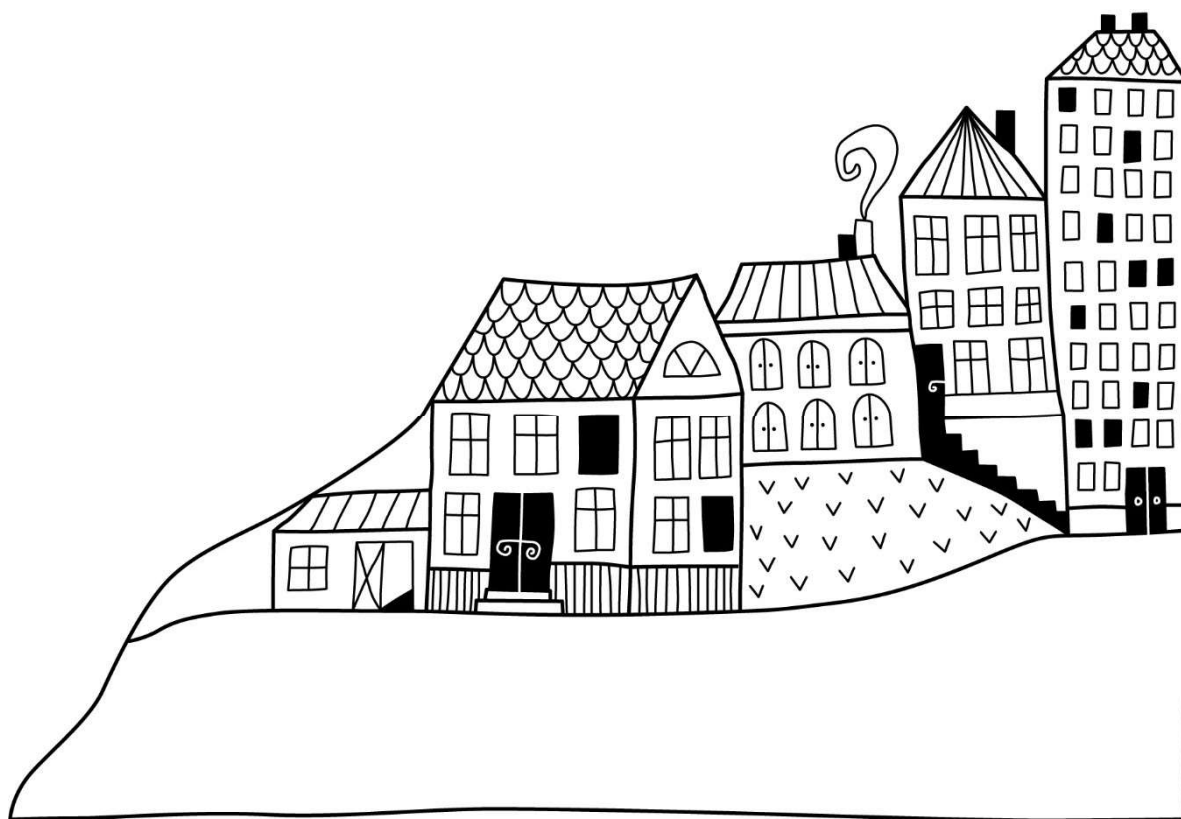
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Nötskrikan 16 får härmed avge  
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 har sitt säte i Malmö Kommun.

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

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

Årets resultat är bättre än föregående år på grund av ökade intäkter men även sänkta kostnader avseende underhåll och reparation.

Under året har en omfattande relining påbörjats som planeras vara färdigställt under 2024.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 63% till 18%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) är 430%

I resultatet ingår avskrivningar med 1 431 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 029 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

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

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



## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	44
1 rum och kök	13
2 rum och kokvrå	1
2 rum och kök	5
3 rum och kök	15
4 rum och kök	3
Total tomtarea	2 294 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	133 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	3 668 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 801 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	927 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	93 936 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	93 936 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 241 tkr och planerat underhåll för 456 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Enligt underhållsplan uppgår planerat underhåll samt investeringsbehov under de kommande 30 åren till 1 925 tkr årligen i snitt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

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

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer, FTX-system	455 999

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Georg Lysen	Ordförande	2024
Sara Fahlén	Ledamot	2024
Aleksandar Pijunovic	Ledamot	2024
Dusan Vilotic	Ledamot	2024
Can Bas	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hugo Pihl	Suppleant	2024
Mahdi El Mahdi	Suppleant	2024

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisor	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2024
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Oskar Holstensson		2024
Maria Wemme		2024
Angela Quiroz		2024
Frida Ekerlund		2024

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



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 110 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 913 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 977	5 657	5 509	5 479	*
Rörelsens intäkter	6 344	6 129	6 016	5 793	5 753
Resultat efter finansiella poster	-351	-465	121	-45	-416
Årets resultat	-351	-465	*	*	*
Resultat exkl avskrivningar	1 079	971	*	*	*
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	856	-694	*	*	*
Balansomslutning	115 664	116 832	110 132	106 506	*
Soliditet %	51	51	47	45	45
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	18	63	31	*	*
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	430	1 152	615	*	*
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	57	55	*	*	*
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	985	923	*	*	*
Driftkostnader kr/kvm	671	754	506	581	542
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	574	545	*	*	*
Energikostnad kr/kvm	300	270	*	*	*
Underhållsfond kr/kvm	1 451	1 451	*	*	*
Sparande kr/kvm	314	415	*	*	*
Ränta kr/kvm	328	174	*	*	*
Skuldsättning kr/kvm	11 632	11 780	11 949	12 034	12 118
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	14 993	15 184	*	*	*
Räntekänslighet %	15,2	16,4	*	*	*

\*Nyckeltal fanns ej tidigare år

### Uppllysning vid förlust:

Resultatet för 2023 innebär förlust. Förlusten beror främst på ökade räntekostnader. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har stärkts genom höjda avgifter med 10% från och med 2024-01-01

## 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	65 213 618	6 859 679	-11 926 953	-465 288
Disposition enl. årsstämmobeslut			-465 288	465 288
Reservering underhållsfond		223 000	-223 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-455 999	455 999	
Årets resultat				-401 071
<b>Vid årets slut</b>	<b>65 213 618</b>	<b>6 626 680</b>	<b>-12 159 242</b>	<b>-401 071</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 625 240
Årets resultat	-401 071
Årets fondreservering enligt stadgarna	-223 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	455 999
<b>Summa</b>	<b>-12 793 312</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-12 793 312**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 976 679	5 657 311
Övriga rörelseintäkter	Not 3	367 729	472 312
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 344 408</b>	<b>6 129 622</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 164 909	-3 566 627
Övriga externa kostnader	Not 5	-759 357	-804 457
Personalkostnader	Not 6	-64 724	-67 846
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 430 553	-1 436 335
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 419 543</b>	<b>-5 875 265</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>924 864</b>	<b>254 357</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	225 182	104 044
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 551 117	-823 690
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 325 935</b>	<b>-719 646</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-401 071</b>	<b>-465 288</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-401 071</b>	<b>-465 288</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	98 809 884	100 028 644
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	147 773	168 704
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	9 236 310	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>108 193 967</b>	<b>100 197 348</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>108 193 967</b>	<b>100 197 348</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 243	224 415
Övriga fordringar	Not 13	265 755	153 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	434 407	350 176
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>701 405</b>	<b>729 949</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	6 718 542	15 906 307
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 718 542</b>	<b>15 906 307</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 419 947</b>	<b>16 634 256</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>115 613 914</b>	<b>116 831 605</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	65 213 618	65 213 618	
Fond för yttre underhåll	6 859 679	6 859 679	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>72 073 297</b>	<b>72 073 297</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-12 392 241	-11 926 953	
Årets resultat	-401 071	-465 288	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-12 793 312</b>	<b>-12 392 241</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>59 279 985</b>	<b>59 681 056</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	15 403 333	30 806 666
Övriga långfristiga skulder		10 518	10 518
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 413 851</b>	<b>30 817 184</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	39 592 766	24 889 433
Leverantörsskulder		370 693	135 624
Övriga skulder	Not 17	-8 849	154 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	965 468	1 154 154
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>40 920 078</b>	<b>26 333 365</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>115 613 914</b>	<b>116 831 605</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-401 071	-465 288
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 430 553	1 436 335
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 029 482</b>	<b>971 046</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	26 544	-402 887
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-116 620	61 328
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>939 406</b>	<b>629 488</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	-9 236 310	0
Investeringar i byggnader & mark	-190 861	0
Årets kapitaltillskott		-159 376
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-9 427 171</b>	<b>-159 376</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld till kreditinstitut	-700 000	-789 482
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	7 893 240
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-700 000</b>	<b>7 103 758</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-9 187 765</b>	<b>7 573 870</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>15 906 307</b>	<b>8 332 437</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>6 718 542</b>	<b>15 906 307</b>

## Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### 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.

### Årsavgifter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	3 468 600	3 241 800
Hyror, bostäder	194 100	184 855
Hyror, lokaler	1 767 364	1 654 182
Hyror, garage	459 495	457 014
Rabatter	-31 308	0
Bränsleavgifter, bostäder	10 620	10 620
Vattenavgifter	3 420	3 420
Debiterad fastighetsskatt och fastighetsavgift	104 388	105 420
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 976 679</b>	<b>5 657 311</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	130 320	130 095
Övriga avgifter	1 200	0
Övriga ersättningar*	42 612	34 440
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-9
Erhållna statliga bidrag	68 224	0
Övriga rörelseintäkter	121 380	193 222
Försäkringsersättningar	4 000	114 563
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>367 729</b>	<b>472 312</b>

\*Avser pant-och överlåtelseintäkter

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
Underhåll	-455 999	-989 145
Reparationer	-241 410	-314 981
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-268 069	-262 399
Försäkringspremier	-82 295	-71 611
Kabel- och digital-TV	-210 837	-195 651
Systematiskt brandskyddsarbete	-83 510	-38 290
Serviceavtal	-36 277	-42 067
Obligatoriska besiktningar	-46 650	-17 532
Bevakningskostnader	-15 211	-17 863
Snö- och halkbekämpning	-1 096	0
Statuskontroll	-24 142	0
Förbrukningsinventarier	-3 518	-390
Vatten	-310 334	-168 205
Fastighetsel	-214 410	-285 587
Uppvärmning	-892 817	-825 054
Sophantering och återvinning	-134 495	-127 890
Förvaltningsarvode drift*	-143 840	-209 962
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 164 909</b>	<b>-3 566 627</b>

\*Avser fastighetsskötsel



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-509 167	-486 023
Lokalkostnader	-5 500	0
IT-kostnader	-1 142	-944
Arvode, yrkesrevisorer	-29 751	-19 706
Övriga förvaltningskostnader	-33 746	-76 668
Kreditupplysningar	-156	-2 537
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 750	-32 957
Representation	-4 637	-1 260
Kontorsmateriel	0	-224
Telefon och porto	0	-1 710
Medlems- och föreningsavgifter	-8 134	-8 024
Konsultarvoden	-34 019	-64 020
Bankkostnader	-4 370	-1 683
Advokat och rättegångskostnader	-61 075	-87 303
Övriga externa kostnader	-2 128	-21 399
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-709 576</b>	<b>-804 457</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-49 250	-52 854
Sociala kostnader	-15 474	-14 992
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-64 724</b>	<b>-67 846</b>

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 409 623	-1 407 073
Avskrivning Maskiner och inventarier	-20 931	-29 262
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 430 553</b>	<b>-1 436 335</b>

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton ( <i>Transaktionskonto Swedbank och SBAB</i> )	135 751	102 302
Ränteintäkter från likviditetsplacering ( <i>Swedbank kortfristig placering</i> )	88 656	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	105	1 731
Övriga ränteintäkter	670	12
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>225 182</b>	<b>104 044</b>

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 551 260	-823 579
Övriga räntekostnader	143	-111
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 551 117</b>	<b>-823 690</b>

## Not 10 Byggnader och mark





Anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	79 213 925	78 876 427
Mark	34 355 332	34 355 332
Pågående nyanläggningar	0	337 498
	<b>113 569 255</b>	<b>113 569 257</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Pågående nyanläggning	190 862	0
	<b>190 862</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>113 760 117</b>	<b>113 569 257</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-13 540 612	-12 133 539
	<b>-13 540 612</b>	<b>-12 133 539</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 409 623	-1 407 073
	<b>-1 409 623</b>	<b>-1 407 073</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-14 950 235</b>	<b>-13 540 612</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>98 809 882</b>	<b>100 028 644</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	64 454 452	65 673 312
Mark	34 355 332	34 355 332
Pågående nyanläggningar	9 236 310	0
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	80 000 000	80 000 000
Lokaler	13 936 000	13 936 000
	<b>93 936 000</b>	<b>93 936 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>60 600 000</i>	<i>60 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>33 336 000</i>	<i>33 336 000</i>



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier, maskiner och installationer	471 152	471 152
	<b>471 152</b>	<b>471 152</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>471 152</b>	<b>471 152</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier, maskiner och installationer	-302 449	-273 187
	<b>-302 449</b>	<b>-273 187</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier, maskiner och installationer	-20 931	-29 263
	<b>-20 931</b>	<b>-29 263</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier, maskiner och installationer	-323 380	-302 449
	<b>-323 380</b>	<b>-302 449</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-323 380</b>	<b>-302 449</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>147 773</b>	<b>168 704</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	147 773	168 704

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2023-12-31	2022-12-31
Relining	9 236 310	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>9 236 310</b>	<b>0</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	1 937	7 602
Skattekonto	76 032	7 000
Andra kortfristiga fordringar	187 786	138 756
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>265 755</b>	<b>153 358</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	157 783	144 793
Förutbetalda försäkringspremier	89 285	0
Förutbetalda driftkostnader	10 094	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	132 286	121 174
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 304	53 647
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 655	30 562
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>434 407</b>	<b>350 176</b>



**Not 15 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	6 246 810	0
Transaktionskonto	471 732	15 906 307
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 718 542</b>	<b>15 906 307</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	54 996 099	55 696 099
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-39 192 766	-24 889 433
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-800 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>15 403 333</b>	<b>30 806 666</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,19%	2023-02-28	15 403 333,00	-15 403 333,00	0,00	0,00
SEB	1,19%	2024-02-28	15 403 333,00	0,00	0,00	15 403 333,00
SEB	4,98%	2024-03-20	9 486 100,00	0,00	700 000,00	8 786 100,00
SEB	2,56%	2024-04-28	15 403 333,00	0,00	0,00	15 403 333,00
SBAB	4,01%	2026-03-17	0,00	15 403 333,00	0,00	15 403 333,00
<b>Summa</b>			<b>55 696 099,00</b>	<b>0,00</b>	<b>700 000,00</b>	<b>54 996 099,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 400 000 kr årligen

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån från SEB om 39 592 766 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

**Not 17 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	-8 849	154 154
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>-8 849</b>	<b>154 154</b>



**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna löner	0	96 600
Upplupna sociala avgifter	32 991	30 352
Upplupna räntekostnader	6 914	8 593
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	28 660	0
Upplupna elkostnader	19 369	38 952
Upplupna vattenavgifter	98 125	0
Upplupna värmekostnader	135 022	116 836
Upplupna kostnader för renhållning	29 637	2 254
Upplupna revisionsarvoden	25 000	19 000
Upplupna styrelsearvoden	105 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	405 469
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	484 750	436 099
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>965 468</b>	<b>1 154 154</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Företagsinteckning	62 581 100	62 581 100

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

Malmö, det datum som framgår av digital signatur

---

Georg Lysen

---

Can Bas

---

Dusan Vilotic

---

Aleksandar Pijunovic

---

Sara Fahlén

Vår revisionsberättelse har lämnats datum som framgår av digital signatur

Ernst & Young AB

---

Erik Mauritzson  
Auktoriserad Revisor





# Verification

Transaction 09222115557515399698

## Document

### Brf Nötskrikan 16 2023

Main document

22 pages

Initiated on 2024-04-17 08:38:33 CEST (+0200) by Annie Friberg (AF)

Finalised on 2024-04-22 10:27:30 CEST (+0200)

## Initiator

### Annie Friberg (AF)

Riksbyggen

annie.friberg@riksbyggen.se

## Signatories

### Aleksandar Pijunovic (AP)

aleksandar.pijunovic@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ALEKSANDAR PIJUNOVIC"  
Signed 2024-04-17 13:22:08 CEST (+0200)

### Can Bas (CB)

canbas65@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "CAN BAS"  
Signed 2024-04-17 14:39:32 CEST (+0200)

### Dusan Vilotic (DV)

dusanvilotic@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "DUSAN VILOTIC"  
Signed 2024-04-22 08:41:02 CEST (+0200)

### Georg Lysen (GL)

stiggeorg@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Stig Georg Lysen"  
Signed 2024-04-17 21:36:01 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557515399698

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



---

*The name returned by Swedish BankID was "Sara Maria Fahlén"*  
*Signed 2024-04-17 16:04:43 CEST (+0200)*

Erik Mauritzson (EM)  
*ID number 198207166235*  
*erik.mauritzson@se.ey.com*



---

*The name returned by Swedish BankID was "ERIK MAURITZSON"*  
*Signed 2024-04-22 10:27:30 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nötskrikan 16, org.nr 769620-5694

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nötskrikan 16 för år 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 revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Nötskrikan 16 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 tryggt sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dagen som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

# Verification

Transaction 09222115557514406546

## Document

### 23 Revisionsberättelse

Main document

2 pages

*Initiated on 2024-04-04 09:56:01 CEST (+0200) by Annie Friberg (AF)*

*Finalised on 2024-04-22 10:27:11 CEST (+0200)*

## Initiator

### Annie Friberg (AF)

Riksbyggen

*annie.friberg@riksbyggen.se*

## Signatories

### Erik Mauritzson (EM)

*erik.mauritzson@se.ey.com*



*The name returned by Swedish BankID was "ERIK MAURITZSON"*

*Signed 2024-04-22 10:27:11 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd 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 22 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# Bostadsrättsföreningen Nötskrikan 16

---

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

