
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nötskrikan 16
Org nr: 769620-5694

2025-01-01 – 2025-12-31





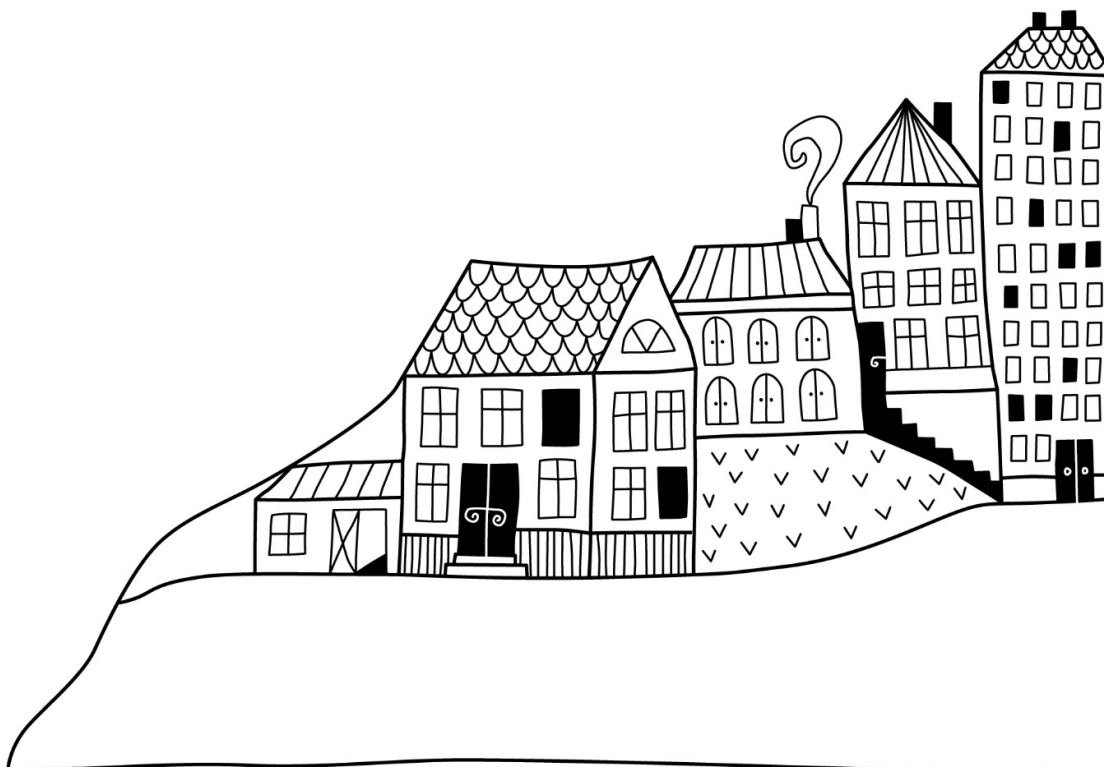
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Nötskrikan 16 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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. Även taxebundna kostnader har sjunkit under året.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 43% till 22%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) är 347 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 955 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 812 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. 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	2 293 m ²
Bostäder hyresrätt (3 st)	133 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 668 m ²
Total bostadsarea	3 801 m ²
Total lokalarea	927 m ²
Årets taxeringsvärde	97 713 000 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 436 tkr och planerat underhåll för 63 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan, som uppdateras årligen, visar på en genomsnittlig underhållskostnad (30 år) på 239 tkr per år avseende planerat underhåll. Kommande investeringar klassificeras däremot som komponentbyten i underhållsplanen. (K3) Enligt underhållsplanen uppgår planerat underhåll samt investeringsbehov under de kommande 30 åren till 1 664 tkr årligen i snitt.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 229 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga eviga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga 30-åriga kostnaden.

Tidigare utfört underhåll och investeringar

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	2022-2024
Relining	2023-2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	63 053

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	2026
Aleksandar Pijunovic	Sekreterare	2026
Can Bas	Ledamot	2026
Josip Muhar	Ledamot	2026
Mahdi El Mahdi	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joanna Horwood	Suppleant	2026
Marcin Czerwinski	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Wemme	2026
Oskar Holstensson	2026
Angelo Quiroz	2026
Sara Fahlén	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Man har under året övergått från ytbaserad till omsättningsbaserad moms, vilket lett till en återbetalning från Skatteverket gällande moms om 82 tkr. Utöver detta har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 113 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 115 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 144 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	7 147	6 621	6 151	5 822	5 671
Rörelsens intäkter	7 161	6 789	6 344	6 130	6 016
Resultat efter finansiella poster*	-143	-972	-401	-465	121
Årets resultat	-143	-972	-401	-465	121
Resultat exklusive avskrivningar	1 812	982	1 029	971	1 550
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive reservering till underhållsfond	1 583	763	806	-694	1 550
Balansomslutning	113 553	114 172	115 614	116 832	110 132
Årets kassaflöde	1 143	-3 177	-9 188	7 733	8 173
Soliditet %*	51	51	51	51	47
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande räkenskapsår	22	43	18	63	31
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande räkenskapsår	347	330	430	1152	615
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	60	58	57	55	55
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 169	1 061	985	923	899
Driftkostnader kr/kvm	537	633	671	754	627
Driftkostnader exklusive underhåll kr/kvm	523	600	574	545	588
Energikostnad kr/kvm*	256	303	300	270	222
Underhållsfond kr/kvm	1 499	1 464	1 451	1 451	1 031
Reservering till underhållsfond kr/kvm	48	46	47	352	-
Sparande kr/kvm*	397	241	314	415	367
Ränta kr/kvm	422	429	328	174	136
Skuldsättning kr/kvm*	11 378	11 547	11 632	11 780	11 949
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	14 666	14 884	14 993	15 184	15 402
Räntekänslighet %*	12,5	14,0	15,2	16,4	17,1

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppllysning vid förlust:

Förlusten beror främst på höga räntekostnader, men även avskrivningar vilka inte är kassaflödespåverkande. Bortser man från de bokföringsmässiga avskrivningarna om 1 754 tkr som inte påverkar kassaflödet ser föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtagande positiva ut. Man har även ökat årsavgifterna med 3 % 2026-01-01 för att stärka sina framtida ekonomiska åtaganden. Årets kassaflöde var positivt.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	65 213 618	6 922 585	-12 856 218	-972 398
Disposition enl. årsstämmobeslut			-972 398	972 398
Reservering underhållsfond		229 000	-229 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-63 053	63 053	
Årets resultat				-142 724
Vid årets slut	65 213 618	7 088 532	-13 994 563	-142 724

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-13 828 616
Årets resultat	-142 724
Årets fondreservering enligt stadgarna	-229 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	63 053
Summa	-14 137 287

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-14 137 287**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 147 197	6 620 650
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 364	167 939
Summa		7 160 561	6 788 589
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 537 195	-2 993 271
Övriga externa kostnader	Not 5	-819 224	-818 143
Personalkostnader	Not 6	-59 133	-58 613
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 954 527	-1 954 527
Summa rörelsekostnader		-5 370 078	-5 824 554
Rörelseresultat		1 790 483	964 035
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	63 123	91 637
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 996 330	-2 028 070
Summa finansiella poster		-1 933 207	-1 936 433
Resultat efter finansiella poster		-142 724	-972 398
Årets resultat		-142 724	-972 398

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	107 957 570	109 894 619
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	112 817	130 295
Summa materiella anläggningstillgångar		108 070 388	110 024 914
Summa anläggningstillgångar		108 070 388	110 024 914
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		62 148	20 503
Övriga fordringar	Not 12	185 502	78 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	550 456	507 095
Summa kortfristiga fordringar		798 106	605 665
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 867 704	0
Summa kortfristiga placeringar		1 867 704	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 816 928	3 541 519
Summa kassa och bank		2 816 928	3 541 519
Summa omsättningstillgångar		5 482 739	4 147 184
Summa tillgångar		113 553 126	114 172 098

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	65 213 618	65 213 618	
Fond för yttre underhåll	7 088 532	6 922 585	
Summa bundet eget kapital	72 302 150	72 136 203	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-13 994 563	-12 856 218	
Årets resultat	-142 724	-972 398	
Summa fritt eget kapital	-14 137 287	-13 828 616	
Summa eget kapital	58 164 863	58 307 587	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	30 806 666	46 209 999
Övriga långfristiga skulder		10 518	10 518
Summa långfristiga skulder		30 817 184	46 220 517
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	22 989 433	8 386 100
Leverantörsskulder		484 887	347 569
Skatteskulder		16 768	1 384
Övriga skulder	Not 17	211 332	47 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	868 660	861 282
Summa kortfristiga skulder		24 571 079	9 643 994
Summa eget kapital och skulder	113 553 126	114 172 098	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 790 483	964 035
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 954 527	1 954 527
	3 745 009	2 918 561
Erhållen ränta	34 332	91 637
Erlagd ränta	-1 995 799	-2 028 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 783 543	981 954
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-163 651	95 740
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	323 221	-69 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 943 113	1 008 451
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-13 021 784
Investeringar i pågående byggnation	0	9 236 310
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-3 785 474
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-800 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 143 113	-3 177 022
Likvida medel vid årets början	3 541 519	6 718 542
Likvida medel vid årets slut	4 684 632	3 541 519

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som 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, avfallshantering, värme och vatten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 196 964	3 815 604
Hyror, bostäder	214 393	203 535
Hyror, lokaler	1 867 080	1 837 116
Hyror, garage	524 312	518 672
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-400	0
Rabatter	0	-10 000
Bränsleavgifter, bostäder	10 620	10 620
Vattenavgifter	3 420	3 420
Kabel-tv-avgifter	77 760	77 760
Debiterad fastighetsskatt	110 484	104 904
Övriga avgifter	1 000	600
Övriga ersättningar*	36 043	58 429
Fakturerade kostnader	105 530	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-9
<i>*Avser pant- och överlåtelseintäkter samt intäkter gällande andrahandsuthyrning</i>		
Summa nettoomsättning	7 147 197	6 620 650

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	6 772	130 533
Försäkringsersättningar	6 592	37 406
Summa övriga rörelseintäkter	13 364	167 939

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-63 053	-156 094
Reparationer	-436 048	-509 097
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-286 774	-271 390
Försäkringspremier	-98 158	-89 285
Kabel- och digital-TV	-185 932	-156 988
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 314	-15 546
Serviceavtal	-9 668	-37 389
Obligatoriska besiktningar	-65 191	-21 623
Bevakningskostnader	-9 032	-35 792
Snö- och halkbekämpning	85	0
Statuskontroll	-5 974	0
Förbrukningsinventarier	-9 748	-11 437
Vatten	-251 777	-328 447
Fastighetsel	-184 808	-179 412
Uppvärmning	-774 633	-926 806
Sophantering och återvinning	-76 468	-96 181
Förvaltningsarvode drift	-60 701	-157 785
Summa driftskostnader	-2 537 195	-2 993 271

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-663 179	-529 144
IT-kostnader	-2 853	-1 142
Arvode, yrkesrevisorer	-29 609	-48 967
Övriga försäljningskostnader	-8 413	0
Övriga förvaltningskostnader	-41 231	-58 024
Kreditupplysningar	-1 482	-4 298
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 251	-24 926
Representation	-2 073	-12 293
Telefon och porto	-5 251	-7 727
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-5	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 407	-8 134
Konsultarvoden	453	-11 563
Bankkostnader	-3 626	-3 689
Advokat och rättegångskostnader	-36 394	-105 657
Övriga externa kostnader	-1 902	-2 579
Summa övriga externa kostnader	-819 224	-818 143

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-45 000	-44 600
Sociala kostnader	-14 133	-14 013
Summa personalkostnader	-59 133	-58 613

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 937 049	-1 937 049
Avskrivning Maskiner och inventarier	-17 478	-17 478
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 954 527	-1 954 527

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	58 603	89 447
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	792	154
Övriga ränteintäkter	3 728	2 036
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	63 123	91 637

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 996 330	-2 028 070
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 996 330	-2 028 070

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	92 426 570	79 404 786
Mark	34 355 332	34 355 332
Pågående nyanläggningar	0	9 236 310
	126 781 902	122 996 428
Årets anskaffningar		
Pågående nyanläggning	0	3 785 474
	0	3 785 474
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	126 781 902	126 781 902
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 887 283	-14 950 234
	-16 887 283	-14 950 234
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 937 049	-1 937 049
	-1 937 049	-1 937 049
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-18 824 332	-16 887 283
Restvärde enligt plan vid årets slut	107 957 570	109 894 619
Varav		
Byggnader	73 602 238	75 539 287
Mark	34 355 332	34 355 332
Taxeringsvärden		
Bostäder	83 000 000	80 000 000
Lokaler	14 713 000	13 936 000
Totalt taxeringsvärde	97 713 000	93 936 000
<i>varav byggnader</i>	<i>60 600 000</i>	<i>60 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>37 113 000</i>	<i>33 336 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier, maskiner och installationer	471 152	471 152
	471 152	471 152
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	471 152	471 152
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier, maskiner och installationer	-340 858	-323 380
	-340 858	-323 380
Årets avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	-17 478	-17 478
	-17 478	-17 478
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	-358 336	-340 858
	-358 336	-340 858
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-358 336	-340 858
Restvärde enligt plan vid årets slut	112 817	130 295
Varav		
Inventarier och verktyg	112 817	130 295

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	185 502	78 067
	185 502	78 067

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna hyresintäkter	162 585	213 807
Upplupna ränteintäkter	28 791	0
Förutbetalda försäkringspremier	102 082	98 158
Förutbetalda driftkostnader	0	10 500
Förutbetald förvaltningsarvode	189 774	137 652
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 933	34 012
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 387	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 904	12 965
	550 456	507 095

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placering på SBAB konto	1 867 704	0
	1 867 704	0

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	886 365	2 724 257
Transaktionskonto	1 930 563	817 262
Summa kassa och bank	2 816 928	3 541 519

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	53 796 099	54 596 099
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-22 989 433	-8 386 100
Långfristig skuld vid årets slut	30 806 666	46 209 999

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	3,74%	2025-03-20	8 386 100	-8 386 100	0	0
SBAB	4,01%	2026-03-17	15 403 333	0	0	15 403 333
SEB	2,77%	2026-03-19	0	8 386 100	800 000	7 586 100
SEB	3,74%	2027-02-28	15 403 333	0	0	15 403 333
SEB	3,69%	2027-04-28	15 403 333	0	0	15 403 333
Summa			54 596 099	0	800 000	53 796 099

*Senast kända räntesatser

Föreningen ska redovisa skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån från SEB om 7 586 100 kr och lån från SBAB om 15 403 333 kr som kortfristiga skulder. Föreningen har dock ingen avsikt att lösa lånefinansieringen inom ett år, eftersom fastighetens finansiering är långsiktig. Föreningen avser att omförhandla eller förlänga lånen under det kommande året. Av de lån som omförhandlas under nästkommande räkenskapsår planeras 800 000 kr att amorteras.

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	154 419	0
Skuld för moms	56 913	47 659
Summa övriga skulder	211 332	47 659

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	36 944	36 007
Upplupna räntekostnader	7 270	6 739
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 711	9 436
Upplupna elkostnader	16 100	17 500
Upplupna vattenavgifter	73 397	82 535
Upplupna värmekostnader	91 591	119 197
Upplupna kostnader för renhållning	13 909	16 366
Upplupna revisionsarvodena	24 000	35 000
Upplupna styrelsearvodena	117 600	114 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 450	5 984
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	483 688	417 917
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	868 660	861 282

Not Ställda säkerheter**2025-12-31****2024-12-31**

Företagsinteckning

62 581 100

62 581 100

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har styrelsen fattat beslut om att påbörja underhåll för tappvattensystem till en ungefärlig kostnad om 11,4 mkr.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-17

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Georg Lysen,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Aleksandar Pijunovic,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Can Bas,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Josip Muhar,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mahdi El Mahdi

Faktor AB

Ystad, det datum som framgår av digital underskrift

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557570250443

Dokument

Årsredovisning Brf Nötskrikan 16 2025 sign
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2026-02-17 16:37:39 CET (+0100) av Annie Friberg (AF)
Färdigställt 2026-03-24 07:26:45 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Can Bas (CB)
canbas65@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAN BAS"
Signerade 2026-03-19 12:00:44 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEKSANDAR PIJUNOVIC"
Signerade 2026-03-17 19:34:33 CET (+0100)

Georg Lysen (GL)
stiggeorg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stig Georg Lysen"
Signerade 2026-03-16 22:10:16 CET (+0100)

Josip (J)
josip.muhar@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOSIP MUHAR"
Signerade 2026-03-19 08:41:28 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557570250443

Mahdi (M)
m.elmahdi022@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mahdi El Mahdi"
Signerade 2026-03-16 22:14:07 CET (+0100)

Håkan Ekstrand (HE)
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2026-03-24 07:26:45 CET (+0100)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nötskrikan 16

Org.nr 769620-5694

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nötskrikan 16 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-28 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nötskrikan 16 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorans ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signeras och dateras digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrorelseföretag 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 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.

pSkatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Brf Nötskrikan 16

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

