

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nötskrikan i Ängelholm
Org nr: 739400-0199

2025-01-01 – 2025-12-31



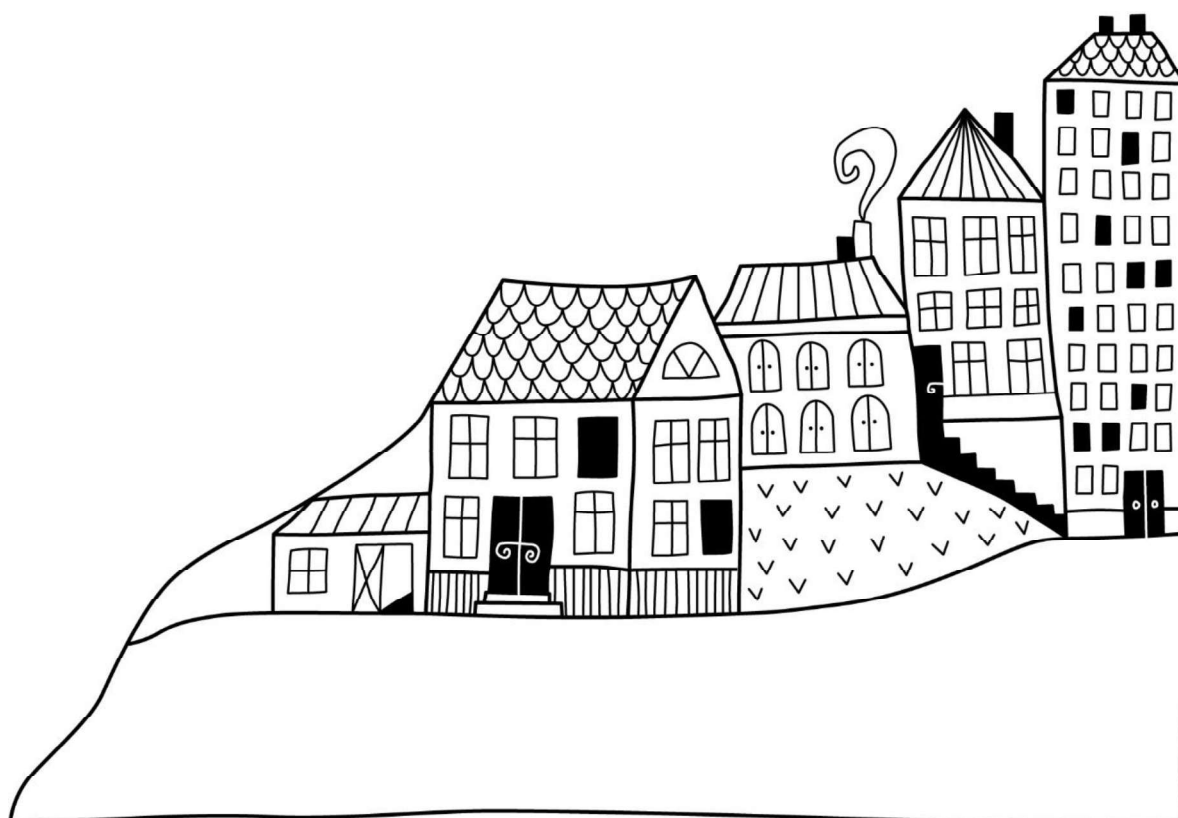
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Nötskrikan i Ängelholm får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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 Ängelholms kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-01-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-09.

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

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på lite fler reparationer men även inköp av snöslunga samt skyltskåp till trapphusen. Sophanteringskostnaderna har ökat trots att föreningen numera får föreningen återvinningsrabatt genom sortering. Räntekostnaderna har minskat något.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 138% till 601%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras, dessa skulle i så fall ha klassificerats i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 314 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 870 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	5
Antal garage	6

Total tomtarea	6 309 m ²
Total bostadsarea	1 952 m ²
Total lokalarea	79 m ²

Årets taxeringsvärde	20 181 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	17 747 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 76 tkr och planerat underhåll för 40 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast under hösten 2025 och visar på ett underhållsbehov på 197 tkr per år för de närmaste 50 åren, vilket motsvarar en kostnad på 97 kr/m². Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte/Badroomsrenovering	2002	
Fjärrvärme	2003	
Fönsterbyte	2010	
Entrédörrar byte	2011	
Fasadrenovering	2013	1 135 820 kr
Lägenhetsdörrar byte	2013	370 000 kr
Installering fiber	2013	80 000 kr
Låssystem byte	2016	106 625 kr
Garagedörrar byte	2016	106 000 kr
Byte fjärrvärmecentral	2018	235 625 kr
Tvättmaskiner	2019	Byte 2 st tvättmaskiner
Franska balkonger	2020	80 000 kr. Tillverkning och montering 8 st franska balkonger.
Byte 1 st torktumlare	2022	44 000 kr
Installationer	2022	Trådlöst system för temperaturgivare 32 000 kr
Installationer	2024	Bokningssystem tvättstuga 33 530 kr
Porttelefon	2025	166 141 kr, bokförd som investering
Torkskåp	2025	42 238 kr, bokförd som investering

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer (underhållsspolning)	22 000
Huskropp utvändigt (tak till uteplats)	18 239



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Joakim Gren	Ordförande	2026
Susann Jörneheim	Sekreterare	2026
Jimmy Nilsson	Vice ordförande	2027
Yvonne Jensen	Ledamot	2027
Håkan Knutsson	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kristina Lövgren	Suppleant	2027
Roger Larsson	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Joakim Paulson	Auktoriserad revisor	2026
Kenneth Nilsson	Auktoriserad revisor	2026
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Malin Nilsson (sammankallande)	2026	
Oskar Smith	2026	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 117 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

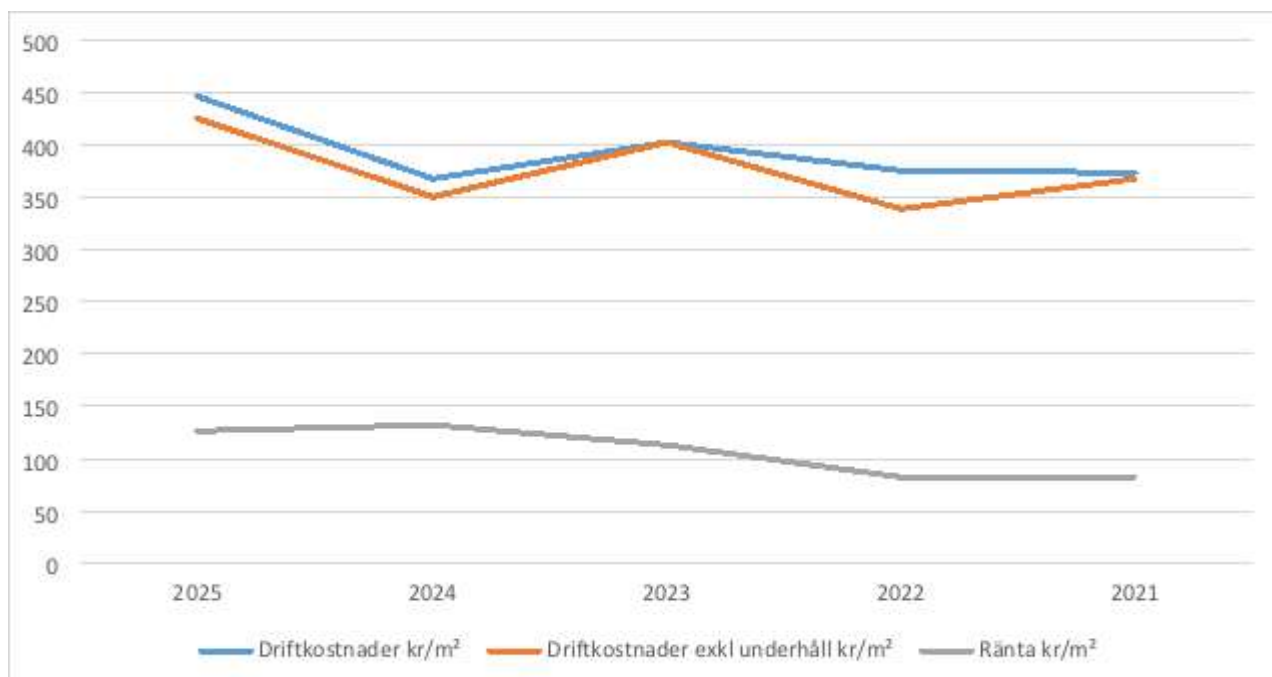
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 257	2 151	2 058	1 872	1 841
Resultat efter finansiella poster*	554	622	610	492	433
Balansomslutning	12 826	12 377	12 116	11 808	11 596
Årets kassaflöde	514	558	537	446	429
Soliditet %*	37	34	30	25	22
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	601	138	557	92	93
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	601	724	557	518	415
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	97	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 117	1 066	1 018	923	906
Driftkostnader kr/kvm	446	367	403	376	373
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	426	350	403	338	367
Energikostnad kr/kvm*	213	193	192	185	188
Underhållsfond kr/kvm	1 490	1 413	1 339	935	659
Reservering till underhållsfond kr/kvm	97	90	405	313	197
Sparande kr/kvm*	448	473	416	395	346
Ränta kr/kvm	127	131	112	81	81
Skuldsättning kr/kvm*	3 763	3 895	4 044	4 193	4 340
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 915	4 053	4 208	4 362	4 516
Räntekänslighet %*	3,5	3,8	4,1	4,7	5,0

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	614 864	2 869 513	132 237	622 022
Disposition enl. årsstämmobeslut			622 022	−622 022
Reservering underhållsfond		197 000	−197 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−40 239	40 239	
Årets resultat				554 395
Vid årets slut	614 864	3 026 274	597 498	554 395

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	754 259
Årets resultat	554 395
Årets fondreservering enligt stadgarna	−197 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	40 239
Summa	1 151 893

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 151 893
--	------------------

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	2 257 434	2 150 560
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	522
Summa		2 257 434	2 151 082
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−904 939	−744 931
Övriga externa kostnader	Not 5	−226 921	−226 805
Personalkostnader	Not 6	−78 079	−74 076
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−314 298	−306 077
Summa rörelsekostnader		−1 524 237	−1 351 890
Rörelseresultat		733 198	799 192
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	79 048	89 061
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−257 851	−266 231
Summa finansiella poster		−178 803	−177 170
Resultat efter finansiella poster		554 395	622 022
Årets resultat		554 395	622 022



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	8 433 823	8 539 742
Summa materiella anläggningstillgångar		8 433 823	8 539 742
Summa anläggningstillgångar		8 433 823	8 539 742
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	1 482	2 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	152 691	110 849
Summa kortfristiga fordringar		154 173	112 871
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 238 102	3 724 070
Summa kassa och bank		4 238 102	3 724 070
Summa omsättningstillgångar		4 392 275	3 836 941
Summa tillgångar		12 826 098	12 376 683



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	614 864	614 864
Fond för yttre underhåll	3 026 274	2 869 513
Summa bundet eget kapital	3 641 138	3 484 377
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	597 498	132 237
Årets resultat	554 395	622 022
Summa fritt eget kapital	1 151 893	754 259
Summa eget kapital	4 793 031	4 238 636
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 301 841
Summa långfristiga skulder	7 301 841	5 351 031
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	340 419
Leverantörsskulder	Not 15	110 499
Skatteskulder	Not 16	5 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	275 287
Summa kortfristiga skulder	731 226	2 787 016
Summa eget kapital och skulder	12 826 098	12 376 683

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	733 198	799 192
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	314 298	306 077
	1 048 996	1 105 269
Erhållen ränta	40 528	89 061
Erlagd ränta	-243 759	-266 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	845 765	927 510
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-2 782	-7 953
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	150 176	-58 478
Kassaflöde från den löpande verksamheten	991 659	861 079
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-208 379	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-208 379	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-269 248	-302 648
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-269 248	-302 648
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	514 032	558 431
Likvida medel vid årets början	3 724 070	3 165 639
Likvida medel vid årets slut	4 238 102	3 724 070
Kassa och Bank BR	4 238 102	3 724 070



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Linjär	20
Byggnad innerdörrar/låssystem	Linjär	40
Byggnad invändiga dörrar	Linjär	24
Byggnad elinstallationer	Linjär	13
Byggnad utvändiga dörrar och portar	Linjär	34
Byggnad fasad	Linjär	34
Byggnad fönster byte 2010	Linjär	25
Byggnad fönster	Linjär	33
Byggnad inre ytskikt	Linjär	6
Byggnad stomme, grund och ej utbytbara byggnadskomponenter	Linjär	72
Byggnad tak	Linjär	16
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	12
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	28
Byggnad värmesystem	Linjär	22
Bredbandsinstallation	Linjär	20
Porttelefon	Linjär	10

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	2 064 768	1 966 368
Hyror, lokaler	32 330	30 843
Hyror, garage	27 996	32 466
Hyror, p-platser	3 600	600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 620	-3 450
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-496	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-300	-300
Fiberavgifter TV/Internet	114 816	114 816
Övriga ersättningar (pantförskrivnings-/överlåtelseavg, andrahandsuthyrn)	19 342	9 216
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	1
Summa nettoomsättning	2 257 434	2 150 560

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	0	522
Summa övriga rörelseintäkter	0	522

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-40 239	-33 530
Reparationer	-75 887	-31 536
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-55 168	-52 160
Försäkringspremier	-40 284	-36 009
Fiberavgifter TV/Internet	-120 810	-114 816
Förbrukningsinventarier (skyltskåp, snöslunga m.m.)	-58 354	-18 779
Fordons- och maskinkostnader (vinterservice robotgräsklippare)	-3 790	-386
Vatten	-87 448	-70 850
Fastighetsel	-54 501	-48 887
Uppvärmning	-291 434	-272 962
Sophantering och återvinning	-23 546	-13 788
Förvaltningsarvode drift	-53 478	-51 228
Summa driftskostnader	-904 939	-744 931



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-152 252	-149 904
IT-kostnader	-5 092	-11 557
Arvode, yrkesrevisorer	-15 188	-14 563
Övriga försäljningskostnader (avgift andrahandsuthyrning)	-2 117	-1 031
Övriga förvaltningskostnader (stämma, medlemsaktiviteter, låneupphandl)	-23 223	-26 724
Kreditupplysningar	-1 875	-179
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 663	-9 216
Representation	-500	-3 185
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar)	-3 200	-3 201
Telefon (licens)	-1 365	0
Bankkostnader	-2 598	-2 605
Övriga externa kostnader (hälsoskyddstillsyn)	-4 848	-4 640
Summa övriga externa kostnader	-226 921	-226 805

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-60 450	-57 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-16 129	-15 426
Summa personalkostnader	-78 079	-74 076

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-310 298	-302 077
Avskrivning Anslutningsavgifter	-4 000	-4 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-314 298	-306 077

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	79 032	88 912
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	91
Övriga ränteintäkter	16	58
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	79 048	89 061

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-257 851	-266 231
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-257 851	-266 231

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	11 528 822	11 528 822
Mark	1 813 639	1 813 639
Anslutningsavgifter	80 000	80 000
	13 422 461	13 422 461
Årets anskaffningar		
Byggnader	208 379	0
	208 379	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 630 840	13 422 461
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 834 719	-483 648
Anslutningsavgifter	-48 000	-44 000
Tillkommande utgifter	0	-4 048 994
	-4 882 719	-4 576 642
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-310 298	-302 077
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-4 000	-4 000
	-314 298	-306 077
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 197 017	-4 882 719
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 433 823	8 539 742
Varav		
Byggnader	6 592 184	6 694 103
Mark	1 813 639	1 813 639
Anslutningsavgifter	28 000	32 000
Totalt taxeringsvärde	20 181 000	17 747 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 200 000</i>	<i>14 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 981 000</i>	<i>3 747 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 482	2 022
Summa övriga fordringar	1 482	2 022



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	38 520	0
Förutbetalda försäkringspremier	42 919	40 284
Förutbetalt förvaltningsarvode	52 116	50 283
Förutbetald fiberavgift TV/Internet	19 136	19 136
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 146
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	152 691	110 849

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	15 000	15 000
Bankmedel	3 723 069	2 982 556
Transaktionskonto	500 034	726 514
Summa kassa och bank	4 238 102	3 724 070

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	7 642 260	7 911 508
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-340 419	-163 731
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-2 396 746
Långfristig skuld vid årets slut	7 301 841	5 351 031

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,64%	2025-08-25	2 396 746,00	-2 326 746,00	70 000,00	0,00
SBAB	2,65%	2027-09-13	0,00	2 326 746,00	35 000,00	2 291 746,00
SWEDBANK	1,94%	2029-06-20	1 354 075,00	0,00	83 340,00	1 270 735,00
SBAB	4,02%	2032-07-09	1 835 687,00	0,00	20 908,00	1 814 779,00
SBAB	4,22%	2033-07-14	2 325 000,00	0,00	60 000,00	2 265 000,00
Summa			7 911 508,00	0,00	269 248,00	7 642 260,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 340 419 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 340 419 kr årligen.

Not 15 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	110 499	37 144
Summa leverantörsskulder	110 499	37 144

Not 16 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	5 021	5 933
Summa skatteskulder	5 021	5 933

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	33 538	19 446
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 344
Upplupna elkostnader	4 899	4 757
Upplupna värmekostnader	38 333	36 908
Upplupna kostnader för renhållning	465	801
Upplupna revisionsarvoden	8 000	8 000
Upplupna styrelsearvoden	1 500	1 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	199	452
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	188 353	109 254
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	275 287	183 462

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	11 740 648	11 740 648

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart och beslutades den 23 april 2026

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Joakim Gren
Ordförande

Susann Jörneheim
Ledamot

Jimmy Nilsson
Ledamot

Yvonne Jensen
Ledamot

Håkan Knutsson
Ledamot

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

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor
Exset Revision AB

Joakim Paulson
Auktoriserad revisor
Exset Revision AB



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576283902

Dokument

Årsredovisning 2025 Brf Nötskrikan

Huvuddokument

26 sidor

Startades 2026-04-23 19:51:02 CEST (+0200) av Ingrid Gustavsson (IG)

Färdigställt 2026-04-27 08:48:49 CEST (+0200)

Initierare

Ingrid Gustavsson (IG)

Riksbyggen

ingrid.gustavsson@riksbyggen.se

Signerare

Joakim Gren (JG) joakim@intertech-automation.se Signerade 2026-04-23 20:54:40 CEST (+0200)	Susann Jörneheim (SJ) sjorneheim@hotmail.com Signerade 2026-04-23 19:59:06 CEST (+0200)
Jimmy Nilsson (JN) inhumanjimmy@hotmail.com Signerade 2026-04-23 20:57:32 CEST (+0200)	Yvonne Jensen (YJ) yvonnejensen7b@hotmail.com Signerade 2026-04-23 20:18:32 CEST (+0200)
Håkan Knutsson (HK) hknutsson65@gmail.com Signerade 2026-04-23 19:52:58 CEST (+0200)	Kenneth Nilsson (KN) kenneth.nilsson@exset.se Signerade 2026-04-24 07:46:54 CEST (+0200)
Joakim Paulson (JP) joakim.paulson@exset.se Signerade 2026-04-27 08:48:49 CEST (+0200)	

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 BRF Nötskrikan i Ängelholm
Org.nr. 739400-0199

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Nötskrikan i Ängelholm för år 2025.

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 2025 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 Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Nötskrikan i Ängelholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Båstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor

Joakim Paulson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

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

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

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

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

Underskrift 1

Namn: Kenneth Nilsson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-24 07:47:22 GMT+02:00
Transaktions-ID: d8aa076c4c7e4601b75f30e07a3591f3

Underskrift 2

Namn: Joakim Paulson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-27 08:50:04 GMT+02:00
Transaktions-ID: 1b24a2af56a54440813dafd735fd6ef1

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Bostadsrättsföreningen Nötskrikan i Ängelholm

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nötskrikan i Ängelholmi 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

