

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Nötskrikan i Ängelholm
Org nr: 739400-0199



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Nötskrikan i
Ängelholm får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-01-09. Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-11. Föreningen har sitt säte i Ängelholms kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år, främst p.g.a. högre driftskostnader. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på att underhållskostnaderna ingår i denna post och att det är mer utfört underhåll detta år. Räntekostnaderna har minskat något.

Årets resultat är lika med budget.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 249% till 292%.

I resultatet ingår avskrivningar med 257 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 408 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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	Summa
24	8	32

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
5	6

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

Årets taxeringsvärde	11 810 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	11 810 000 kr kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fiber	Teliasonera AB

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 8 684 och planerat underhåll för 294 707. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 2 907 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 291 tkr (143 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 290 tkr (143 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2002	
Badrumsrenovering	2002	
Fjärrvärme	2003	
Fönsterbyte	2010	
Entrédörrar byte	2011	
Fasadrenovering	2013	1 135 820 kr
Lägenhetsdörrar byte	2013	370 000 kr
Låssystem byte	2013	106 625 kr
Installering fiber	2013	80 000 kr
Tvättstuga	2015	14 000 kr
Markytor och grillplats	2015	24 000 kr
Installationer (el och värme)	2015	40 000 kr
Låssystem passagekontroll gemensamma utrymmen	2016	68 000 kr
Garagedörrar byte	2016	106 000 kr

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Byte 12 st radiatorventiler i garage och tvättstuga	29 147 kr
Byte fjärrvärmecentral	235 625 kr
Installationer (va/avopp, övrigt gemensamt)	29 935 kr

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	2020
Susann Jörneheim	Sekreterare	2020
Jimmy Nilsson	Vice ordförande	2019
Andreas Gren	Ledamot	2020
Henrik Klasson	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Yvonne Jensen	Suppleant	2020
Antje Bunge	Suppleant	2019 (avflyttad)
Susanne Falk	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helsingborgs Ekonomi & Revision AB	
Anders Callert	Auktoriserad revisor 2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kristina Lindström (sammanställande)	2019
Ulla-Britt Håkansson	2019

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 35 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 831 kr/m²/år.

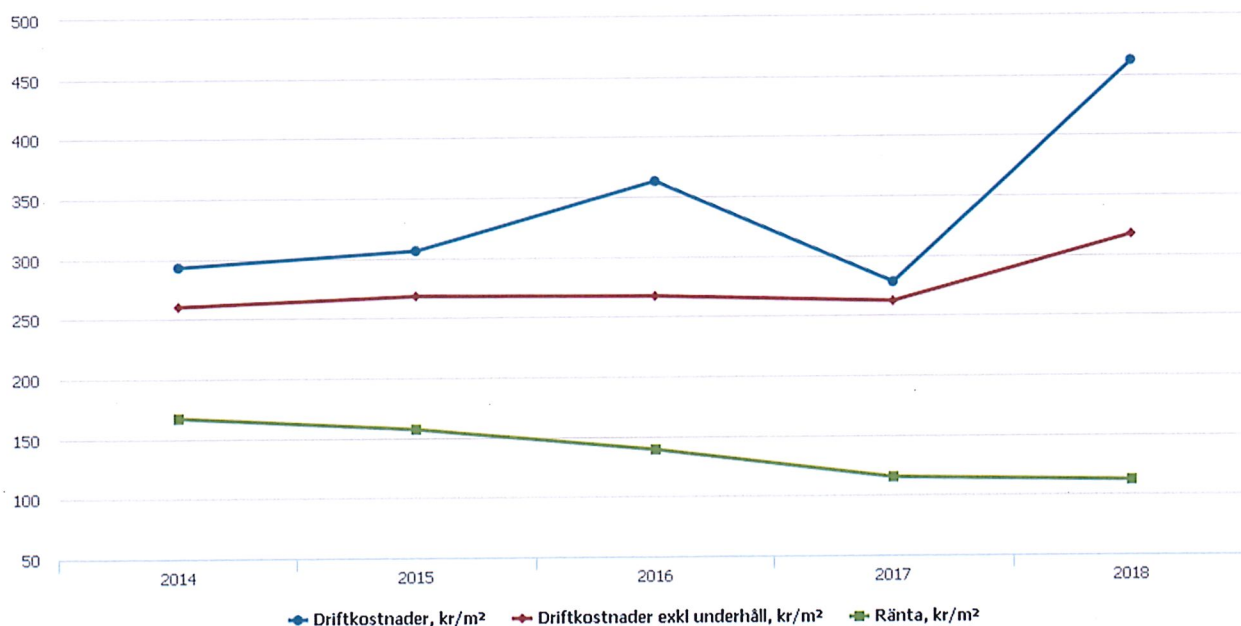
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.
Genom att använda effektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 678	1 654	1 654	1 616	1 582
Resultat efter finansiella poster	151	428	185	281	292
Årets resultat	151	428	185	281	292
Resultat exklusive avskrivningar	408	701	468	553	564
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	118	411	218	369	414
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	143	143	123	91	74
Balansomslutning	11 682	11 887	11 696	11 815	11 754
Soliditet %	11	10	6	4	2
Likviditet %	292	249	191	168	124
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	831	819	818	802	787
Driftkostnader, kr/m ²	462	278	363	306	293
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	317	262	267	268	260
Ränta, kr/m ²	112	115	139	157	167
Underhållsfond, kr/m ²	245	247	121	93	40
Lån, kr/m ²	4 998	5 143	5 288	5 433	5 576
Skuldkvot %	5,64	6,20	6,38	6,70	7,01



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	614 864	502 563	-415 618	428 312
Disposition enl. årsstämmobeslut			428 312	-428 312
Reservering underhållsfond		290 000	-290 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-294 707	294 707	
Årets resultat				150 841
Vid årets slut	614 864	497 856	17 401	150 841

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	12 694
Årets resultat	150 841
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-290 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	294 707
Summa	168 242

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	168 242
-----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 678 245	1 653 913
Övriga rörelseintäkter	Not 3	121 189	31 830
Summa rörelseintäkter		1 799 434	1 685 742
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-937 782	-563 897
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 880	-129 269
Personalkostnader	Not 6	-60 093	-60 376
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-257 140	-272 636
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-32 668	0
Summa rörelsekostnader		-1 424 562	-1 026 179
Rörelseresultat		374 872	659 564
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 876	3 282
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-227 907	-234 534
Summa finansiella poster		-224 031	-231 252
Resultat efter finansiella poster		150 841	428 312
Årets resultat		150 841	428 312

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	10 087 020	10 344 160
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	32 668
Summa materiella anläggningstillgångar		10 087 020	10 376 828
Summa anläggningstillgångar		10 087 020	10 376 828
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	2
Övriga fordringar	Not 13	6 144	6 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	87 251	65 810
Summa kortfristiga fordringar		93 395	71 954
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 501 925	1 438 575
Summa kassa och bank		1 501 925	1 438 575
Summa omsättningstillgångar		1 595 320	1 510 529
Summa tillgångar		11 682 340	11 887 357

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	614 864	614 864
Fond för yttre underhåll	497 856	502 563
Summa bundet eget kapital	1 112 720	1 117 427
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	17 401	-415 618
Årets resultat	150 841	428 312
Summa fritt eget kapital	168 242	12 694
Summa eget kapital	1 280 962	1 130 121
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 854 382
Summa långfristiga skulder	9 854 382	10 150 488
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	296 300
Leverantörsskulder	Not 17	58 042
Skatteskulder	Not 18	355
Övriga skulder	Not 19	29 614
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	162 685
Summa kortfristiga skulder	546 996	606 748
Summa eget kapital och skulder	11 682 340	11 887 357

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 621 728	1 597 754
Hyror, lokaler	26 532	26 532
Hyror, garage	33 360	33 348
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 375	-3 721
Summa nettoomsättning	1 678 245	1 653 913

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Fiberavgifter	114 816	30 336
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	6 365	896
Fakturerade kostnader	0	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	58
Övriga rörelseintäkter	7	0
Summa övriga rörelseintäkter	121 189	31 830

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-294 707	-32 189
Reparationer	-8 684	-2 979
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-35 430	-35 430
Försäkringspremier	-19 262	-18 355
Fiberavgift	-118 806	-30 360
Snö- och halkbekämpning	-1 455	-845
Förbrukningsinventarier	-36 255	-28 548
Fordons- och maskinkostnader	-5 564	-4 244
Vatten	-61 249	-62 864
Fastighetsel	-31 664	-31 245
Uppvärmning	-256 017	-245 846
Sophantering och återvinning	-23 794	-22 483
Förvaltningsarvode drift	-44 896	-48 509
Summa driftkostnader	-937 782	-563 897

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-113 283	-112 690
Arvode, yrkesrevisor	-6 375	-6 250
Övriga förvaltningskostnader	-9 049	-8 208
Kreditupplysningar	-225	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 365	-896
Bankkostnader	-1 583	-775
Summa övriga externa kostnader	-136 880	-129 269

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-45 500	-44 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare (valberedning)	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-13 093	-14 076
Summa personalkostnader	-60 093	-60 376

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-18 603	-18 603
Avskrivning Anslutningsavgifter	-4 000	-4 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-234 537	-239 144
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-10 889
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-257 140	-272 636

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-32 668	0
Summa övriga rörelsekostnader	-32 668	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 876	3 279
Övriga ränteintäkter	0	3
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 876	3 282

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-227 626	-234 534
Övriga räntekostnader	-281	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-227 907	-234 534

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 860 301	1 860 301
Mark	1 813 639	1 813 639
Tillkommande utgifter	9 668 521	9 668 521
Anslutningsavgifter	80 000	80 000
	13 422 461	13 422 461
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 422 461	13 422 461
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-372 030	-353 427
Anslutningsavgifter	-20 000	-16 000
Tillkommande utgifter	-2 686 271	-2 447 127
	- 3 078 301	- 2 816 554
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-18 603	-18 603
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-4 000	-4 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-234 537	-239 144
	- 257 140	- 261 747
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 335 441	- 3 078 301
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 087 020	10 344 160
Varav		
Byggnader	1 469 668	1 488 271
Mark	1 813 639	1 813 639
Anslutningsavgifter	56 000	60 000
Tillkommande utgifter	6 747 713	6 982 250
Taxeringsvärden	11 810 000	11 810 000
<i>varav byggnader</i>	<i>9 000 000</i>	<i>9 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 810 000</i>	<i>2 810 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	54 446	54 446
	54 446	54 446
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-32 668	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	- 32 668	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 778	54 446
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-21 778	-10 889
	- 21 778	- 10 889
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	21 778	
	21 778	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-10 889
	0	- 10 889
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-21 778
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	- 21 778
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	32 668
Varav		
Inventarier och verktyg	0	32 668

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	6 144	6 142
Summa övriga fordringar	6 144	6 142

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 076	19 262
Förutbetalt förvaltningsarvode	45 584	41 044
Förutbetald fiberavgift	19 136	5 056
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	455	448
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 251	65 810

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	10 000	10 000
Bankmedel	1 208 810	1 004 934
Transaktionskonto	283 115	423 641
Summa kassa och bank	1 501 925	1 438 575

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	10 150 682	10 445 988
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-296 300	-295 500
Långfristig skuld vid årets slut	9 854 382	10 150 488

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,52%	2019-06-27	1 895 785,00	0,00	83 340,00	1 812 445,00
SWEDBANK	0,90%	2019-09-25	500 000,00	0,00	0,00	500 000,00
SWEDBANK	1,34%	2021-06-23	2 730 000,00	0,00	60 000,00	2 670 000,00
SBAB	2,69%	2021-06-28	1 943 457,00	0,00	11 966,00	1 931 491,00
SWEDBANK	2,64%	2025-08-25	3 376 746,00	0,00	140 000,00	3 236 746,00
Summa			10 445 988,00	0,00	295 306,00	10 150 682,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 296 300 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 185 200 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 8 669 182 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	58 042	79 695
Summa leverantörskulder	58 042	79 695

Not 18 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	355	4 183
Summa skatteskulder	355	4 183

Not 19 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 438	1 438
Skuld sociala avgifter och skatter	28 176	27 966
Summa övriga skulder	29 614	29 404

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	6 129	6 192
Upplupna elkostnader	2 230	4 498
Upplupna värmekostnader	38 048	36 930
Upplupna revisionsarvoden	14 375	8 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 171	5 744
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	97 732	136 602
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	162 685	197 966

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	11 740 648	11 740 648

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ängelholm 2019-03-25



Joakim Gren



Susann Jörneheim



Jimmy Nilsson



Andreas Gren



Henrik Klasson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- 03-27

Helsingborgs Ekonomi & Revision AB



Anders Callert
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nötskrikan i Ängelholm org.nr. 739400-0199

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nötskrikan i Ängelholm för räkenskapsåret 2018.

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 31 december 2018 och av dess finansiella resultat 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.

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 på fel.

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

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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är

högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 Brf Nötskrikan i Ängelholm för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Revisorns 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:

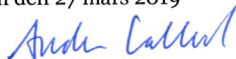
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar¹, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Ängelholm den 27 mars 2019



Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Nötskrikan i Ängelholm

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

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

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



FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

