

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Nötskrikan 1 i Umeå
Org nr: 769632-1004



**DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA**

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Godkännande av dagordningen.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
.....
- e) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
.....
- f) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- g) Fastställande av röstlängd
.....
- h) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Föredragning av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- o) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- p) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- q) Val av valberedning.
.....
- r) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till anmält ärenden.
.....
- s) Stämmans avslutande.
.....



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nötskrikan 1 i Umeå
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-07-13 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-19.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 127 % till 53 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 676 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 41 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nötskrikan 1 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 23 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2016-2018. Fastighetens adress är Tjärhovsgatan 19 A och B i Umeå-stad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	3
3 rum och kök	11
4 rum och kök	8
5 rum och kök	1
Summa	23



Total bostadsarea 1 722 m²

Årets taxeringsvärde 63 960 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 44 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 38 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningen har ingen underhållsplan utan följer ekonomisk plan. Enligt plan ska avsättning ske med 104 058 kr för det 5:e verksamhetsåret.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tomas Olovsson	Ordförande	2023
Johan Nylén	Sekreterare	2024
Veronica Andersson	Vice ordförande	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christina Sandberg	Suppleant	2023
Jenny Alenius	Suppleant	2024
Robert Larsson	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Patric Birgersson, EY	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Robert Bejegård	2023
Maria Enoksson	2023
Per Fällman	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-11-01 då den höjdes med 3,0 %.

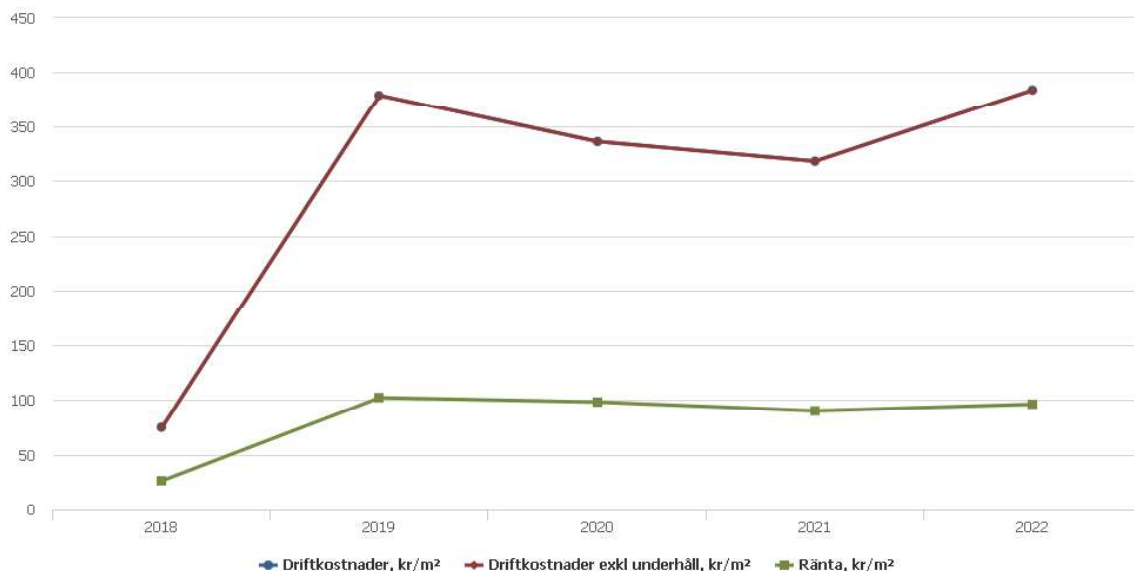
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2023-02-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 429 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 0 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 038	1 020	1 019	1 020	159
Resultat efter finansiella poster	-635	-453	-524	-577	-155
Resultat exklusive avskrivningar	41	212	141	88	-45
Soliditet %	86	86	86	86	86
Likviditet %	53	127	130	93	84
Driftkostnader, kr/m ²	384	318	336	379	75
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	384	318	336	379	75
Ränta, kr/m ²	96	90	98	102	26
Lån, kr/m ²	8 832	8 921	8 965	8 994	9 001



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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	93 855 386	436 363	-1 692 507	-453 198
Disposition enl. årsstämmobeslut			-453 198	453 198
Reservering underhållsfond		104 058	-104 058	
Årets resultat				-635 168
Vid årets slut	93 855 386	540 421	-2 249 763	-635 168

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 145 704
Årets resultat	-635 168
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-104 058
Summa	-2 884 931

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 884 931**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 037 929	1 020 260
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 987	84 075
Summa rörelseintäkter		1 105 916	1 104 335
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-660 969	-546 912
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 159	-158 035
Personalkostnader	Not 6	-36 602	-31 784
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-676 403	-664 979
Summa rörelsekostnader		-1 577 133	-1 401 710
Rörelseresultat		-471 216	-297 375
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		682	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-164 634	-155 823
Summa finansiella poster		-163 952	-155 823
Resultat efter finansiella poster		-635 168	-453 198
Årets resultat		-635 168	-453 198



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	106 584 639	107 249 619
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	184 414	0
Summa materiella anläggningstillgångar		106 769 053	107 249 619
Summa anläggningstillgångar		106 769 053	107 249 619
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	7 572	7 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	55 522	62 632
Summa kortfristiga fordringar		63 094	69 721
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	170 658	426 484
Summa kassa och bank		170 658	426 484
Summa omsättningstillgångar		233 752	496 205
Summa tillgångar		107 002 805	107 745 823



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 855 386	93 855 386
Fond för yttre underhåll		540 421	436 363
Summa bundet eget kapital		94 395 807	94 291 749
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 249 762	-1 692 507
Årets resultat		-635 168	-453 198
Summa fritt eget kapital		-2 884 931	-2 145 704
Summa eget kapital		91 510 876	92 146 045
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 054 985	15 208 325
Summa långfristiga skulder		15 054 985	15 208 325
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	153 340	153 340
Leverantörsskulder		23 266	47 797
Övriga skulder	Not 15	0	-1 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	260 338	191 695
Summa kortfristiga skulder		436 944	391 454
Summa eget kapital och skulder		107 002 805	107 745 823



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	120
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	739 248	721 258
Hyrer, garage	241 700	234 000
Elavgifter	56 981	65 002
Summa nettoomsättning	1 037 929	1 020 260

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	65 136	65 136
Övriga ersättningar	966	476
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	6	3
Övriga rörelseintäkter	1 880	18 460
Summa övriga rörelseintäkter	67 987	84 075



Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Reparationer	-38 060	-14 582
Försäkringspremier	-20 561	-3 376
Kabel- och digital-TV	-81 820	-70 106
Serviceavtal	-1 498	0
Obligatoriska besiktningar	0	-4 395
Snö- och halkbekämpning	0	-1 489
Förbrukningsinventarier	-3 673	-4 254
Vatten	-75 659	-73 300
Fastighetsel	-246 544	-190 392
Uppvärmning	-144 672	-147 418
Sophantering och återvinning	-23 051	-22 831
Förvaltningsarvode drift	-25 432	-14 767
Summa driftskostnader	-660 969	-546 912

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-175 495	-138 559
Arvode, yrkesrevisorer	-16 750	-16 125
Övriga förvaltningskostnader	-6 019	-500
Kreditupplysningar	-13	-180
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 932	-476
Representation	0	-500
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-95
Bankkostnader	-2 950	-1 600
Summa övriga externa kostnader	-203 159	-158 035

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-25 000	-25 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 400	-7 600
Sociala kostnader	-8 202	816
Summa personalkostnader	-36 602	-31 784

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-664 979	-664 979
Avskrivning Installationer	-11 424	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-676 403	-664 979



Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-164 634	-154 211
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-62
Övriga finansiella kostnader	0	-1 550
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-164 634	-155 823

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	79 829 432	79 829 432
Mark	29 525 954	29 525 954
	109 355 386	109 355 386
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	109 355 386	109 355 386

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 105 767	-1 440 788
	-2 105 767	-1 440 788

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-664 979	-664 979
	-664 979	-664 979

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 770 746	-2 105 767
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	77 058 685	77 723 665
Mark	29 525 954	29 525 954

Taxeringsvärden

Bostäder	63 960 000	44 400 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	63 960 000	44 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>51 560 000</i>	<i>33 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 400 000</i>	<i>11 400 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Installationer	0	
	0	
Årets anskaffningar		
Installationer (Laddplatser elbil)	195 838	
	195 838	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	195 838	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	0	
	0	
Årets avskrivningar		
Installationer	-11 424	
	-11 424	
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-11 424	
	-11 424	
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 424	
Restvärde enligt plan vid årets slut	184 414	
Varav		
Installationer	184 414	

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	7 097	7 089
Momsfordringar	475	0
Summa övriga fordringar	7 572	7 089

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 411	16 879
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 112	42 483
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	3 269
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 522	62 632

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto (Swedbank)	170 658	426 484
Summa kassa och bank	170 658	426 484

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	15 208 325	15 361 665
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-153 340	-153 340
Långfristig skuld vid årets slut	15 054 985	15 208 325

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SEB	0,63%	2022-12-21	5 140 831,00	-5 063 326,00	77 505,00	0,00
SEB	0,95%	2023-10-28	5 054 167,00	0,00	50 000,00	5 004 167,00
SEB	3,18%	2023-10-28	0,00	5 063 326,00	25 835,00	5 037 491,00
STADSHYPOTEK	0,63%	2024-10-30	5 166 667,00	0,00	0,00	5 166 667,00
Summa			15 361 665,00	0,00	153 340,00	15 208 325,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen bör redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Därmed för att ge en rättvisande bild så redovisas endast nästa års amortering som kortfristig skuld.

Not 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	0	-1 378
Summa övriga skulder	0	-1 378



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	9 036	7 565
Upplupna elkostnader	88 727	24 964
Upplupna vattenavgifter	19 276	18 595
Upplupna värmekostnader	21 336	22 109
Upplupna kostnader för renhållning	2 524	1 846
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	7 495	1 401
Upplupna styrelsearvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 516
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	86 944	87 699
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	260 338	191 695

Not 17 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	15 500 000	15 500 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Tomas Olovsson

Johan Nylén

Veronica Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Patric Birgersson
Auktoriserad revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557492658096

Dokument

Årsredovisning 2022 - BRF Nötskrikan 1 i Umeå (uppdaterad 2023-05-11) Huvuddokument 18 sidor <i>Startades 2023-05-12 15:50:09 CEST (+0200) av Andreas Nilsson (AN)</i> <i>Färdigställt 2023-05-16 09:00:32 CEST (+0200)</i>	Bilagor ordlista Bilaga 1 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Andreas Nilsson (AN)</i>
--	---

Initierare

Andreas Nilsson (AN) Riksbyggen <i>andreas.x.nilsson@riksbyggen.se</i>

Signerande parter

Tomas Olovsson (TO) <i>thomasoolovsson@gmail.com</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tomas Olof Olovsson" Signerade 2023-05-16 07:43:42 CEST (+0200)</i>	Johan Nylén (JN) <i>johan.nylen@gmail.com</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN NYLÉN" Signerade 2023-05-15 20:38:19 CEST (+0200)</i>
Veronica Andersson (VA) <i>vandersson560@gmail.com</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "VERONICA ANDERSSON" Signerade 2023-05-15 14:33:32 CEST (+0200)</i>	Patric Birgersson (PB) <i>patric.birgersson@se.ey.com</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Patric Birgersson" Signerade 2023-05-16 09:00:32 CEST (+0200)</i>



Verifikat

Transaktion 09222115557492658096

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



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).

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.

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.

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 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Brf Nötskrikan 1 i Umeå

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Nötskrikan 1 i Umeå 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

