

Brf Nötskrikan 16

Årsredovisning 2021

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Nötskrikan 16
769620-5694
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nötskrikan 16, 769620-5694, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 styrelseledamöter samt lägst inga och högst 2 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Ordinarie ledamöter

Georg Lysen	Ordförande	2022
Aleksandar Pijunovic	Ledamot	2022
Andrea Mion	Ledamot	2022
Anna Emanuelsson	Ledamot	2022
Annsöfi Sköld	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Al-Abbas Hassan Radi Mani	Suppleant	2022
Dusan Vilotic	Suppleant	2022

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Valberedning

Maria Wemme
Frida Ekerlund
Louise Nordborg
Angela Quiroz

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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

Föreningen upplåter 78 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter, 5 lokaler (varav ett förråd) samt 86 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 RoKV	1 RoK	2 RoKV	2 RoK	3 RoK	4 RoK
44 st	13 st	1 st	5 st	15 st	3 st

Total tomtarea:	2 294 kvm
Total bostadsarea:	3 801 kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 668 kvm
- varav hyresrättsarea:	133 kvm
Total lokalarea:	927 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Frälsningsarmén	646 kvm	2023-09-30
Barcode Skoaffär	184 kvm	2023-03-31
Omid Omid	61 kvm	2024-06-01
Dragan Vilotic	27 kvm	2027-06-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-10-05.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning t.o.m 211231	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning t.o.m 211231	Teknisk förvaltning
Riksbyggen fr.o.m 220101	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen fr.o.m 220101	Teknisk förvaltning
Telenor	Bredband
Telenor	TV
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
VA Syd	Vatten och avlopp
Örestads Bevakning	Jour
Bredablick Förvaltning	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering
Hisselektra	Serviceavtal hissar
Q-Park	Uthyrning av parkeringsplatser

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 782 619 kr och planerat underhåll för 183 906 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och som reviderades under 2019. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätt det 1 491 000 kr 2021 för kommande års underhåll. Detta motsvarar 315 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Installation av värmeprognossystemet E-Gain	2012
Spolning av avloppsstammar	2013
Byte av ventilationsaggregat till lägenheterna	2013
Byte av fönsterplåtar	2013
Nya torktumlare och torkskåp	2013
OVK-besiktning	2013
Byte av takpapp	2014
Målning av våningsplan samt byte av golv i korridorerna i 30A	2015
Installation av taggsystem samt porttelefoni	2015
Renovering av bakgård, parkeringsdäck, lastkaj, samt miljörum	2015
Nytt entréparti i port 30A samt målning av entréer	2016
Nya tvättmaskiner	2016
Målning av tvättstugor	2016
Installation av nya hissar	2017
Spolning av avloppsstammar	2017
Byte av port till garage	2018
OVK-besiktning	2019
Värmesystemet	2020

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Allmänt

Förening har under året hållit en ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2021 har 17 st överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 11 st överlåtelser). Under 2021 har 3 st upplåtelser av bostadsrätter skett. (föregående år skedde inga upplåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 20-12-31: 6 st).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 111 medlemmar.
34 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
33 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 112 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 10%.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	6 016	5 793	5 753	5 255
Resultat efter finansiella poster	121	-45	-416	-118
Förändring av underhållsfond	1 307	1 451	1 448	1 253
Resultat efter fondförändringar	-1 187	-1 496	-1 864	-1 371
Soliditet %	47	45	45	45
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	893	884	803	763
Bostadshyra kr / kvm	827	1 353	1 329	1 330
Driftskostnad, kr / kvm	506	581	542	508
Ränta, kr / kvm	136	134	139	125
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	315	315	313	268
Lån, kr / kvm	11 949	12 034	12 118	12 203
Snittränta (%)	1,14	1,11	1,14	1,02

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	53 565 978	4 876 730	-10 019 160	-45 352
Disposition enligt föreningsstämma			-45 352	45 352
Avsättning till underhållsfond		1 491 000	-1 491 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-183 906	183 906	
Årets upplåtelse/kapitaltillskott etc	3 754 400			
Årets resultat				120 508
Vid årets slut	57 320 378	6 183 824	-11 371 606	120 508

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-10 064 512
Årets resultat före fondförändring	120 508
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 491 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	183 906
Summa över/underskott	-11 251 098

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-11 251 098**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 386 930	5 356 136
Övriga rörelseintäkter	3	628 850	436 766
Summa rörelseintäkter		6 015 780	5 792 902
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-782 619	-538 963
Planerat underhåll	5	-183 906	-40 052
Driftskostnader	6	-2 390 493	-2 745 757
Övriga kostnader	7	-261 232	-240 260
Personalkostnader	8	-206 444	-211 899
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 429 538	-1 429 534
Summa rörelsekostnader		-5 254 232	-5 206 465
Rörelseresultat		761 548	586 437
Finansiella poster			
Ränteintäkter		670	509
Räntekostnader		-641 709	-632 298
Summa finansiella poster		-641 039	-631 789
Resultat efter finansiella poster		120 509	-45 352
Resultat före skatt		120 509	-45 352
Årets resultat		120 508	-45 352

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	101 098 220	102 498 495
Inventarier, maskiner och installationer	11	197 965	227 228
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10,17	337 498	60 613
		<u>101 633 683</u>	<u>102 786 336</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>101 633 683</u>	<u>102 786 336</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		49 781	118 388
Övriga fordringar		30	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	275 252	223 016
		<u>325 063</u>	<u>341 426</u>
Kassa och bank	13	8 173 061	3 377 817
Summa omsättningstillgångar		<u>8 498 124</u>	<u>3 719 243</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>110 131 807</u>	<u>106 505 579</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		57 320 378	53 565 978
Underhållsfond		6 183 824	4 876 730
		<u>63 504 202</u>	<u>58 442 708</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 371 606	-10 019 160
Årets resultat		120 508	-45 352
		<u>-11 251 098</u>	<u>-10 064 512</u>
Summa eget kapital		<u>52 253 104</u>	<u>48 378 196</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	30 806 666	15 403 333
		<u>30 806 666</u>	<u>15 403 333</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	25 689 433	41 492 766
Leverantörsskulder		315 160	388 709
Depositioner		34 650	34 650
Skatteskulder		22 522	37 675
Övriga skulder		233 531	45 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	776 740	724 465
		<u>27 072 036</u>	<u>42 724 050</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>110 131 806</u>	<u>106 505 579</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	761 547	586 437
Avskrivningar	1 429 539	1 429 534
	2 191 086	2 015 971
Erhållen ränta	670	509
Erlagd ränta	-641 710	-632 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 550 046	1 384 182
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	16 364	70 489
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	151 319	268 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 717 729	1 722 961
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	3 754 400	-
Årets kapitaltillskott	159 376	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-276 885	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 636 891	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000
Årets kassaflöde	4 954 620	1 322 961
Likvida medel vid årets början	3 377 817	2 054 856
Likvida medel vid årets slut	8 332 437	3 377 817

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

15-100 år

Inventarier, maskiner och installationer

10-20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	3 155 534	3 124 236
Hyror bostäder	216 073	359 898
Hyror lokaler	1 562 540	1 523 348
Hyror p-platser/garage	452 783	348 654
Summa	5 386 930	5 356 136

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kommunikation	127 310	129 420
Vatten	3 420	3 192
El	2 286	981
Uppvärmning	10 620	10 620
Debiterad fastighetsskatt	105 420	106 929
Överlåtelseavgifter	23 758	11 730
Andrahandsuthyrningsavgifter	27 682	6 958
Övriga intäkter	150 371	166 936
Försäkringsersättningar	177 982	-
Summa	628 850	436 766

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Bostäder	-	1 331
Lokaler	538	6 304
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	36 387	13 125
Armaturer, gemensamma utrymmen	46 377	9 079
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	18 875	21 317
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 825	2 558
VA & sanitet, installationer	10 351	24 846
Värme, installationer	50 625	70 645
Ventilation, installationer	3 639	5 716
El, installationer	3 724	30 317
Tele/TV/porttelefon, installationer	24 231	41 235
Hiss	31 173	29 441
Övriga installationer	-	14 056
Huskropp	14 129	2 163
P-platser/garage	-	5 497
Vattenskador	538 746	258 052
Övrigt	-1	3 281
Summa	782 619	538 963

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Bostäder	146 238	-
Lokaler	17 980	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	19 688	-
Övriga installationer	-	40 052
Summa	183 906	40 052

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsavgift/skatt	270 209	267 779
Teknisk förvaltning	432 323	396 784
Besiktningkostnader	47 344	14 714
Bevakningskostnader	43 858	111 729
Snöröjning	32 697	11 628
Serviceavtal	40 474	43 992
Förbrukningsmaterial	18 336	20 078
Övriga utgifter för köpta tjänster	196	863
El	182 922	125 387
Uppvärmning	854 464	1 025 989
Vatten och avlopp	12 962	307 751
Avfallshantering	154 710	123 293
Försäkringar	67 117	62 142
Systematiskt brandskyddsarbete	33 630	35 839
Hyressättningsavgift	764	764
Kabel-TV	63 610	63 496
Bredband	131 501	131 220
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 377	2 308
Summa	2 390 493	2 745 757

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	4 694
Frakter och transporter	-	480
Resekostnader	273	-
Kontorsmaterial och trycksaker	629	-
Tele och post	3 432	4 628
Förvaltningskostnader	151 765	140 327
Revision	17 500	20 350
Jurist- och advokatkostnader	53 140	39 537
Bankkostnader	550	1 863
IT-tjänster	783	638
Övriga externa tjänster	1 600	1 525
Serviceavgifter till branschorganisationer	23 401	23 250
Övriga externa kostnader	8 158	2 969
Summa	261 232	240 260

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	95 200	94 600
Övriga arvoden	-	11 970
Löner till anställda	61 891	61 225
Summa	157 091	167 795
Sociala avgifter	49 353	44 104
Summa	206 444	211 899

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	1 400 275	1 400 273
Inventarier, maskiner och installationer	29 263	29 261
Summa	1 429 538	1 429 534

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	78 876 427	78 876 427
-Mark	34 355 332	34 355 332
-Pågående nyanläggningar	60 613	60 613
	<u>113 292 372</u>	<u>113 292 372</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	276 885	-
	<u>276 885</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden	113 569 257	113 292 372
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-10 733 264	-9 332 991
	<u>-10 733 264</u>	<u>-9 332 991</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 400 275	-1 400 273
	<u>-1 400 275</u>	<u>-1 400 273</u>
Utgående avskrivningar	-12 133 539	-10 733 264
Redovisat värde	101 435 718	102 559 108
<i>Varav</i>		
Byggnader	66 742 888	68 143 163
Mark	34 355 332	34 355 332
Pågående nyanläggningar	337 498	60 613
Taxeringsvärden		
Bostäder	79 000 000	79 000 000
Lokaler	15 208 000	15 208 000
Totalt taxeringsvärde	94 208 000	94 208 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>56 200 000</i>	<i>56 200 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	471 152	471 152
	471 152	471 152
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	471 152	471 152
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-243 924	-214 663
	-243 924	-214 663
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-29 263	-29 261
	-29 263	-29 261
<i>Utgående avskrivningar</i>	-273 187	-243 924
Redovisat värde	197 965	227 228

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter	132 616	86 017
Förutbetalda kostnader	142 636	136 999
Summa	275 252	223 016

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	7 935 752	3 377 817
Transaktionskonto Swedbank	237 309	-
Summa	8 173 061	3 377 817

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	25 689 433	41 492 766
Förfaller 2-5 år från balansdagen	30 806 666	15 403 333
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	56 496 099	56 896 099

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	56 496 099	56 896 099
Summa	56 496 099	56 896 099

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,32 %	2023-02-28	15 403 333	-	-	15 403 333
SEB	0,83 %	2022-03-28	15 403 333	-	-	15 403 333
SEB	0,39 %	2022-12-28	10 686 100	-	-400 000	10 286 100
SEB	1,19 %	2024-02-28	15 403 333	-	-	15 403 333
Summa			56 896 099	-	-400 000	56 496 099

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	180 344	170 857
Upplupna räntekostnader	2 948	3 476
Förutbetalda intäkter	237 309	341 391
Upplupna revisionsarvoden	17 850	17 850
Upplupna driftskostnader	338 289	190 891
Summa	776 740	724 465

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	62 581 100	62 581 100
Summa ställda säkerheter	62 581 100	62 581 100

Underskrifter

Malmö, 2022- -

Georg Lysen
Styrelseordförande

Aleksandar Pijunovic

Andrea Mion

Anna Emanuelsson

Annsofi Sköld

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- -
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2021

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Maj 09 2022 09:55PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)




VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 62624CFCAC0F5
MAJ 09 2022 09:55PM


Registrerade händelser

Apr 22 2022 08:55AM Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna


Apr 23 2022 07:01PM Georg Lysen granskade dokumentet:

Apr 23 2022 07:10PM  Stig Georg Lysen signerade dokumentet


Apr 22 2022 08:55AM Aleksandar Pijunovic granskade dokumentet:

Apr 22 2022 08:58AM  ALEKSANDAR PIJUNOVIC signerade dokumentet


Apr 24 2022 11:43AM Annsofi Sköld granskade dokumentet:

Apr 24 2022 12:02PM  Åsa Annsofi Sköld signerade dokumentet


Apr 25 2022 01:16PM Anna Emanuelsson granskade dokumentet:

Apr 25 2022 01:22PM  Anna Emanuelsson signerade dokumentet

Maj 09 2022 01:36PM Andrea Mion granskade dokumentet:

Maj 09 2022 01:37PM  Andrea Mion signerade dokumentet

Maj 09 2022 02:16PM Erik Mauritzson granskade dokumentet:

Maj 09 2022 09:55PM  ERIK MAURITZSON signerade dokumentet

Maj 09 2022 09:55PM Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 62624cfcac0f5 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nötskrikan 16 för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 maj 2019 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Nötskrikan 16 för år 2021 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummeiser som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

Malmö den 2022

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

21 Revisionsberättelse (1)


Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 09 2022 09:56PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

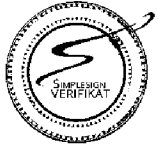


VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6266679D02859
MAJ 09 2022 09:56PM

Registrerade händelser

Apr 25 2022 11:20AM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Apr 25 2022 11:42AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 09 2022 09:56PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 09 2022 09:56PM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 6266679d02859 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

