

Årsredovisning för  
**Brf Nötskrikan**  
718500-0556

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Årsredovisningen är framtagen  
av föreningens styrelse i samarbete med  
Förvaltnings AB Graden

74

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nötskrikan, 718500-0556 får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Information om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

##### **Verksamheten**

Föreningens ekonomisk förvaltare är enligt förvaltningsavtal, Förvaltnings AB Graden. Vid årets utgång var medlemsantalet 54 stycken fördelade på 41 stycken lägenheter. Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

#### **Styrelsen**

Ordförande	Lars Gärd
Sekreterare	Elisabeth Edlund
Ledamot	Åsa Smedberg

<b>Suppleant</b>	Lars-Åke Eriksson Robert Pierre
------------------	------------------------------------

<b>Revisor</b>	LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB Jens Forneng
----------------	---

<b>Valberedning</b>	Ingvar Karlsson, Sammanställande Jan Nilsson
---------------------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat två stycken lägenhetsöverlåtelser under året. Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året. Under året har styrelsen hållit elva stycken protokollförda sammanträden, ett telefonmöte samt en ordinarie föreningsstämma 2019-04-16.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Borttagning av slänter vid garage på 24 och mellan 4:an och 6:an samt ditsättning av L-stöd.
- Borttagning av gamla häckar samt montering av nya.
- Mätning av radon samt montering av fläktar i 4 lägenheter.
- Nytt styrelserum, målning av väggar, golv och tak samt inköp av möbler.
- Uppsättning av nya p-skyltar på 4 hus.
- Plombering av alla dörrar till soprum i källare i 4 hus enligt brandsyn.

### Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Nötskrikan 6, 7, 13 och 14
Adress:	Fortunagatan och Forssjögatan
Byggår:	1953-56
Taxeringsvärde:	17 366 000kr varav byggnadsvärde 12 098 000kr
Lägenhetsfördelning:	41 lägenheter fördelade på 4 huskroppar
Total boyta:	2 604 m <sup>2</sup>

Lägenhetsfördelning	
1 rum och pentry	1 st
2 rum och kök	30 st
3 rum och kök	5 st
4 rum och kök	5 st
Lokaler	
Garage	20 st

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 633 813	1 615 860	1 623 093	1 614 613
Resultat efter finansiella poster	262 119	-93 459	164 155	106 586
Resultat i % av nettoomsättningen	16,0	-5,8	10,1	6,6
Soliditet, %	20,5	17,8	18,1	16,1
Balansomslutning	8 726 675	8 576 228	8 956 702	9 023 342

### Nyckeltal i kr/m<sup>2</sup> boyta

Årsavgift	562	562	562	562
Lån	2 568	2 619	2 709	2 812
Gemensam elkostnad	117	106	100	104
Vattenkostnad	51	53	53	54

### Eget kapital

	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	97 000	388 727	1 132 585	-93 459
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			-93 459	93 459
Fondavsättning enligt stämmobeslut		46 161	-46 161	
Extra avsättning		300 000	-300 000	
Årets resultat				262 119
<b>Vid årets slut</b>	<b>97 000</b>	<b>734 888</b>	<b>692 965</b>	<b>262 119</b>

*JF*

## Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	692 965
årets resultat	262 119
Totalt	<u>955 084</u>

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet på föreningens hus balanseras i ny räkning	46 161
Summa	<u>908 923</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 633 813	1 615 860
Övriga rörelseintäkter	3	3 908	60 788
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 637 721</b>	<b>1 676 648</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-950 170	-1 310 953
Personalkostnader	5	-51 217	-51 840
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-244 591	-244 591
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 245 978</b>	<b>-1 607 384</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>391 743</b>	<b>69 264</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 185	3 092
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 809	-165 815
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-129 624</b>	<b>-162 723</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>262 119</b>	<b>-93 459</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>262 119</b>	<b>-93 459</b>
<b>Skatter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>262 119</b>	<b>-93 459</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	7 564 390	7 808 981
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 564 390	7 808 981
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 564 390</b>	<b>7 808 981</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	5 657
Övriga fordringar		31 115	14 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 371	30 787
Summa kortfristiga fordringar		59 486	50 444
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 102 799	716 803
Summa kassa och bank		1 102 799	716 803
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 162 285</b>	<b>767 247</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 726 675</b>	<b>8 576 228</b>

A

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		97 000	97 000
Fond fastighetsunderhåll		734 888	388 727
Summa bundet eget kapital		<u>831 888</u>	<u>485 727</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		692 965	1 132 585
Årets resultat		262 119	-93 459
Summa fritt eget kapital		<u>955 084</u>	<u>1 039 126</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 786 972</u>	<u>1 524 853</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>4 047 665</u>	<u>6 679 828</u>
Summa långfristiga skulder		4 047 665	6 679 828
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 639 788	139 788
Leverantörsskulder		49 021	32 020
Skatteskulder		1 884	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>201 345</u>	<u>199 739</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>2 892 038</u>	<u>371 547</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>8 726 675</u>	<u>8 576 228</u>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.  
Ny rak avskrivning på den totala byggnads- och ombyggnadsvärdet 12 229 583 sker från och  
2016-12-31 på 50 år (2%).

### Not 2 Nettoomsättning

	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 464 312	1 464 312
Hysesintäkter	2 400	1 200
Lokalhyror		6 000
Avgiftsnedsättning	0	-2 633
Årsavgifter garage	57 201	56 940
Elavgifter	109 879	90 022
Öresutjämning	21	19
	<u>1 633 813</u>	<u>1 615 860</u>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	3 908	700
Försäkringsersättningar		60 088
<b>Summa</b>	<u>3 908</u>	<u>60 788</u>

74



#### Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	303 479	275 957
Vatten och avlopp	132 167	139 159
Renhållning, sophantering	39 031	38 219
Snöröjning	28 377	22 609
Trappstädning inhyrd	37 128	39 618
Försäkringsskador		122 045
Reparation och underhåll	46 753	14 196
Underhåll gård & park	18 457	24 754
Övriga driftskostnader	7 661	5 236
Fastighetskatt/kommunal fastighetsavgift	57 852	51 166
Fastighetsförsäkringar	49 015	46 885
Serviceavtal	11 971	9 044
Gemensam tv-anläggning	14 028	13 513
Förbrukningsinventarier	2 300	38 713
Planerat underhåll	102 500	362 794
Övriga föreningskostnader	20 622	44 568
Administrationskostnader	48 218	46 283
Extern revisionskostnad	8 250	7 625
Bankkostnader	4 861	3 044
Övriga främmande tjänster	17 500	5 525
<b>Summa</b>	<b>950 170</b>	<b>1 310 953</b>

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

##### *Löner, andra ersättningar och sociala kostnader*

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	45 500	44 800
Övriga ersättningar		370
Sociala kostnader	5 717	6 670
	<b>51 217</b>	<b>51 840</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 249 483	12 249 483
	<u>12 249 483</u>	<u>12 249 483</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 440 502	-4 195 911
-Årets avskrivning enligt plan	-244 591	-244 591
	<u>-4 685 093</u>	<u>-4 440 502</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 564 390</b>	<b>7 808 981</b>
Bokfört värde byggnader	7 544 490	7 789 081
Bokfört värde mark	19 900	19 900
	<u>7 564 390</u>	<u>7 808 981</u>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	0	101 990
Vid årets slut	<u>0</u>	<u>101 990</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	0	-101 990
Vid årets slut	<u>0</u>	<u>-101 990</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank hypotek 054-9	2023-09-30	1,90%	1 082 750	1 105 625
Swedbank hypotek 217-4	2021-01-25	2,28%	734 832	771 120
Sörmlands Sparbank 305-9	2020-12-30	1,63%	2 500 000	2 500 000
Sörmlands Sparbank 329-9	2022-12-30	1,99%	2 369 871	2 442 871
			<b>6 687 453</b>	<b>6 819 616</b>
Varav kortfristig del 1 år			-139 788	-139 788
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas under nästkommande år			-2 500 000	
<b>Kvarstående långfristig del</b>			<b>4 047 665</b>	<b>6 679 828</b>
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-4 047 665	-559 152
<b>Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</b>			<b>0</b>	<b>6 120 676</b>

2019-12-31 2018-12-31

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar	8 088 500	8 088 500
------------------------	-----------	-----------

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	2 954	7 917
Förutbetalda intäkter	120 086	108 462
Upplupna revisionskostnader	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader	68 305	73 360
	<b>201 345</b>	<b>199 739</b>

## Not 10 Väsentliga händelser eller planerade åtgärder efter räkenskapsårets slut

- Demontering och montering av skyddsräcke till franska balkonger, blästring och målning.
- Montering av ny plåt vid ytterdörrar 4 hus.
- Tvättning av tak.

Övrigt: Planerat underhåll 220.000 kr.

## Underskrifter

Katrineholm 2020-03-18



Lars Gärd  
Styrelseordförande



Åsa Smedberg



Elisabeth Edlund

Min revisionsberättelse har lämnats den 31/3-2020 -



LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB Jens Forneng  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nötskrikan  
 Org.nr 718500-0556

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nötskrikan för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses

vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nötskrikan för räkenskapsåret 2019 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:

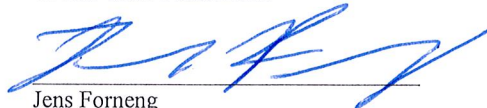
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Örebro den 31 mars 2020



Jens Forneng  
Auktoriserad revisor