



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Nötskrikan 12 i Umeå
769614-3861

2023-01-01 - 2023-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Nötskrikan 12 i Umeå, 769614-3861 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 2006 på fastigheten Nötskrikan 12 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Timmermansgatan 4 och Varvsgatan 12 i Umeå. Säte är Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar. I försäkringen ingår förutom fullvärdesförsäkring för byggnader, maskinförsäkring, kulvertförsäkring, avbrottsförsäkring, ansvarsförsäkring samt rättsskydd.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
Bostadsrättsradhus	2	208
Bostadsrättslägenheter	2	192
Bostadsrättslägenheter	2	222
Parkeringsplatser	6	

Gjorda underhåll och investeringar

2017 Målning av friggebod genomförd.

2017 Reparation och rensning av avlopp.

2017 Reparation av ventilation på vinden

2018 Justering av ventilation samt rengöring av ventilationskanaler i samtliga lägenheter

2018 Målning fasad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen påbörjat installation av laddboxar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2022-08-12. Då konstaterades att fastigheten är i mycket gott skick.

Husen är relativt nya och föreningen består enbart av sex lägenheter. Styrelsen har ingen aktuell underhållsplan men planerar löpande för underhållsåtgärder. Inga större åtgärder är inplanerade de närmsta åren.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 715 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 10% från och med 1 april 2024.

Avsättningen till underhållsfonden uppgår för 2023 till 40000.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning

Styrelse

Kristina Isaksson	ordförande
Petra Karlsson	ledamot
Johan Ählström	ledamot
Kenneth Persson	ledamot
Linda Gellerstedt	ledamot

Styrelsen har under året hållit 2 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen, teckans av två i styrelsen.

Revisorer

Revisor har varit Anna Maria Christiansson, Borevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Kristina Isaksson sammankallande, och Petra Karlsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-18. Vid stämman deltog 8 medlemmar, inga motioner hade inkommit.

Väsentliga avtal

Kabel-tv	Tele2
Administration	HSB Norr ek för
El	Göteborgs Energi och Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

Medlemsinformation

Under året har ingen lägenhetsöverlåtelse skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 9. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Ingen avgift för andrahandsupplåtelse har tagits ut.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	444	405	409	406	407
Resultat efter fin.poster i tkr	-317	-224	-199	-153	-142
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	715	650	650	650	650
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	100				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	412	427	427	309	303
Energikostnad, kr/m2 totalyta	198				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	8 003	8 143			
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	8 003	8 143			
Genomsnittlig ränta lån i %	4,79	1,89	1,24	1,24	1,25
Räntekänslighet i %	11,2	11,4			
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	535	470	406	342	277
Soliditet i %	64,8	65,2	65,5	65,4	65,5
Sparande, kr/m2 totalyta	-82	70	129	203	227

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften. **I detta ingår även balkongavgift.**

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till högt= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm. **2023 justerades nyckeltalet med 0 kr.**

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 978 138 kr. Under året har föreningen amorterat 86 576 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 57 år.

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på höga räntekostnader samt att det är en ganska nybyggd förening med höga avskrivningar. Avskrivningarna påverkar resultatet men är bara en bokföringsteknisk justering och påverkar inte föreningens kassaflöde.

Föreningen har under 2023 höjt årsavgifter för att möta de höjda kostnaderna. Föreningen har även beslutat om att höja årsavgifterna från och med 2024-04-01 med 10% för att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	10 730 000	292 550	-1 073 670	-223 709
Vinstdisp enl stämmobeslut 2022-06-12			-223 709	223 709
Avsättning till yttre fond enligt styrelsebeslut		40 000	-40 001	
Årets resultat				-316 612
Vid årets slut	10 730 000	332 550	-1 337 380	-316 612

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-1 337 380
Årets resultat	-316 611
Totalt att disponera	-1 653 991

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-1 653 991**

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	444 444	404 535
Övriga rörelseintäkter		3	12 211
		<u>444 447</u>	<u>416 746</u>
Rörelsekostnader			
Drift	3	-256 177	-266 912
Övriga externa kostnader	4	-8 990	-8 454
Personalkostnader	5	-	-3 831
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-265 523	-267 013
		<u>-530 690</u>	<u>-546 210</u>
Rörelseresultat		-86 243	-129 464
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	10 115	2 196
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-240 484	-96 441
		<u>-230 369</u>	<u>-94 245</u>
Resultat efter finansiella poster		-316 612	-223 709
Resultat före skatt		-316 612	-223 709
Årets resultat	19	-316 612	-223 709

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9,18	14 192 057	14 457 581
Pågående nyanläggningar och förskott		53 334	-
		<u>14 245 391</u>	<u>14 457 581</u>
Summa anläggningstillgångar		14 245 391	14 457 581
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	13 449	77
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	2 328	32 458
		<u>15 777</u>	<u>32 535</u>
<i>Kassa och bank</i>	13	268 622	429 128
Summa omsättningstillgångar		284 399	461 663
SUMMA TILLGÅNGAR		14 529 790	14 919 244

EGET KAPITAL OCH SKULDER*Eget kapital**Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		10 730 000	10 730 000
Yttre underhållsfond	14	332 550	292 550
		<u>11 062 550</u>	<u>11 022 550</u>

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-1 337 380	-1 073 671
Årets resultat		-316 612	-223 709
		<u>-1 653 992</u>	<u>-1 297 380</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**9 408 558** **9 725 170***Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	15	4 978 138	5 064 714
Leverantörsskulder		11 267	42 719
Aktuell skatteskuld		18 648	17 868
Övriga skulder	16	60	616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	113 119	68 157
		<u>5 121 232</u>	<u>5 194 074</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**14 529 790** **14 919 244**

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-86 243	-129 464
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	265 524	267 013
	<u>179 281</u>	<u>137 549</u>
Erhållen ränta	10 115	2 196
Erlagd ränta	-237 790	-95 317
	<u>-48 394</u>	<u>44 428</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	16 759	-30 266
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	11 039	36 547
	<u>-20 596</u>	<u>50 709</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-53 334	
	<u>-53 334</u>	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-86 576	-86 576
	<u>-86 576</u>	<u>-86 576</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
	<u>-160 506</u>	<u>-35 867</u>
Årets kassaflöde		
Likvida medel vid årets början	429 128	464 995
Likvida medel vid årets slut	268 622	429 128
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	268 622	429 128
	<u>268 622</u>	<u>429 128</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna upplysningar**

Belopp i kr om inget annat anges. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,8 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1 % på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

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

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen

har upprättats enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	444 444	404 052
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-	483
	<u>444 444</u>	<u>404 535</u>
<i>Avgår</i>		
	<u>444 444</u>	<u>404 535</u>

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, årsavgifter lokaler, kall- och varmvatten, värme, bredband, tv, p-plats. Fyll på eller ta bort saker. Skriv även om de har egna avtal på tex vatten, el mm.

Not 3 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	4 084	1 877
Snöröjning och halkbekämpning	17 283	9 976
Reparationer	19 961	58 752
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	13 730	9 757
Uppvärmning	80 076	66 509
Vatten	29 165	27 964
Renhållning	8 731	7 191
Förvaltningskostnader	33 680	43 629
Försäkring	27 712	23 367
Fastighetsskatt/avgift	9 534	9 114
Kommunikation och media		
Kabel-TV	12 220	8 775
	<u>256 176</u>	<u>266 911</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	200	
Telefon och porto mm		259
Risk- och bankkostnader	8 342	8 195
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	448	
	<u>8 990</u>	<u>8 454</u>

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Löner och övriga ersättningar		3 200
Sociala kostnader		631
		<u>3 831</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	265 523	265 523
Inventarier		1 490
	265 523	267 013

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter transaktionskonto	10 114	2 196
Övriga ränteintäkter	1	
	10 115	2 196

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	240 387	96 350
Övriga finansiella kostnader	97	91
	240 484	96 441

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	15 420 756	15 420 756
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	15 420 756	15 420 756
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 674 176	-2 408 652
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-265 523	-265 523
Summa ackumulerade avskrivningar	-2 939 699	-2 674 175
Bokfört värde byggnader	12 481 057	12 746 581
Bokfört värde mark	1 711 000	1 711 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	14 192 057	14 457 581
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 2007):	13 400 000	13 400 000
Taxeringsvärde mark:	4 045 000	4 045 000

Not 10 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	14 900	14 900
	14 900	14 900
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-14 900	-13 410
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden		-1 490
	-14 900	-14 900
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	13 334	
Skattekonto	115	77
	<u>13 449</u>	<u>77</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	2 328	32 458
	<u>2 328</u>	<u>32 458</u>

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bank	268 622	429 128
	<u>268 622</u>	<u>429 128</u>

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	292 550	252 550
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	40 000	40 000
Fondbehållning vid årets slut	<u>332 550</u>	<u>292 550</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Nordea	2024-02-22	5,36	478 500	484 000
Nordea	2024-02-22	5,36	1 498 500	1 525 500
Nordea	2024-02-22	5,36	1 498 500	1 525 500
Nordea	2024-02-22	5,36	1 502 638	1 529 714
Totala skulder på bokslutsdagen			4 978 138	5 064 714
Nästa års amortering			-86 576	-86 576
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-346 304	-346 304
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			4 545 258	4 631 834
Totala skulder på bokslutsdagen			4 978 138	5 064 714
Avgår kortfristig del			-4 978 138	-5 064 714
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			-	-

Not 16 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Upplupna arbetsgivaravgifter		631
Övriga kortfristiga skulder	60	-15
	60	616

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	7 273	4 579
Förutbetalda avgifter/hyror	65 805	37 037
Borevision	11 250	11 000
El	1 731	2 395
Fjärrvärme	21 381	10 171
Snöröjning	5 679	2 975
	113 119	68 157

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	11 200 000	11 200 000
	11 200 000	11 200 000

Eventalförpliktelser*Inga Inga***Not 19 Årets resultat**

	<i>2023</i>	<i>2022</i>
Årets resultat	-316 612	-223 709
Reservering till yttre underhållsfond	-40 000	-40 000
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-356 612	-263 709

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Kristina Isaksson

Petra Karlsson

Kenneth Persson

Johan Ählström

Linda Gellerstedt

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

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nötskrikan 12 i Umeå, org.nr. 769614-3861

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nötskrikan 12 i Umeå för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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

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 revisionsmed 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. Risken 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nötskrikan 12 i Umeå för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader, amorteringar samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Nötskrikan 12 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTINA ISAKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 06:45:04



KENNETH PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 12:35:59



JOHAN ÄHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 12:00:34



LINDA GELLERSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 08:08:35



PETRA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 06:56:53



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 10:41:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Nötskrikan 12 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 10:41:31

