

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Nötskrikan 1 i Umeå
Org nr: 769632-1004



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nötskrikan 1 i Umeå
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 53% till 49%.

I resultatet ingår avskrivningar med 685 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -10 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

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

Total bostadsarea 1 927 m²
Total lokalarea 280 m²



Årets taxeringsvärde	63 960 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	63 960 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 22 tkr och planerat underhåll för 16 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningen har ingen underhållsplan utan följer ekonomisk plan. Enligt ekonomisk plan ska avsättning ske med 105 985 kr för 6:e verksamhetsåret.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (OVK)	15 625

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kjell-Arne Kemi	Ordförande	2025
Johan Nylén	Sekreterare	2024
Veronica Andersson	Vice ordförande	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christina Sandberg	Suppleant	2025
Jenny Alenius	Suppleant	2024
Per Fällman	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Patric Birgersson, EY	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Enoksson	2024
Robert Bejegård	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-02-01 då den höjdes med 10,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 45 % från 2023-12-01.

I början av räkenskapsåret 2024 fortsatte kassan att minska, främst på grund av högre räntekostnad. Därmed beslutade styrelsen om en tillfällig höjning av årsavgiften under en 6 månaders period med 30,0 % från och med 2024-03-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 381 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 173	1 038	1 020	1 019	1 020
Rörelsens intäkter	1 253	1 106	1 104	1 090	1 112
Resultat efter finansiella poster*	-694	-635	-453	-524	-577
Resultat exkl avskrivningar	-10	41	212	141	88
Årets kassaflöde	67	-256	155	70	98
Soliditet %*	85	86	86	86	86
Likviditet %	49	53	127	130	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	511	447	442	441	442
Driftkostnader kr/kvm	322	299	248	262	296
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	315	299	248	262	296
Energikostnad kr/kvm*	203	212	186	149	167
Underhållsfond kr/kvm	286	245	198	151	106
Reservering till underhållsfond kr/kvm	48	47	46	45	45
Sparande kr/kvm*	3	19	96	64	40
Ränta kr/kvm	146	75	70	76	79
Skuldsättning kr/kvm*	6 839	6 891	6 960	6 995	7 017
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 833	7 892	7 972	8 011	8 037
Räntekänslighet %*	15,3	17,7	18,0	18,2	18,2

*obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Styrelsen har tagit initiativ för att öka föreningens sparande. Beslut med stöd av budgeten resulterade i en höjning av årsavgiften med 45 % från 1 december 2023 samt höjd hyra för garageplatserna.

Styrelsen arbetar aktivt för att upprätta en underhållsplan för att föreningen ska kunna bli mer långsiktig. När underhållsplanen finns upprättad kan styrelsen på ett mer tillförlitligt sätt veta vilket framtida underhållsbehov som finns och på så sätt beräkna vilket sparande som krävs för föreningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	93 855 386	540 421	-2 249 762	-635 168
Disposition enl. årsstämmobeslut			-635 168	635 168
Reservering underhållsfond		105 985	-105 985	
Ianspråktagande av underhållsfond		-15 625	15 625	
Årets resultat				-694 466
Vid årets slut	93 855 386	630 781	-2 975 290	-694 466

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 884 931
Årets resultat	-694 466
Årets fondreservering enligt stadgarna	-105 985
Årets ianspråktagande av underhållsfond	15 625
Summa	-3 669 757

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 669 757**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 172 840	1 037 929
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 985	67 987
Summa rörelseintäkter		1 252 825	1 105 916
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-711 155	-660 969
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 855	-203 159
Personalkostnader	Not 6	-39 426	-36 602
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-684 563	-676 403
Summa rörelsekostnader		-1 624 999	-1 577 133
Rörelseresultat		-372 174	-471 216
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		230	682
Räntekostnader och liknande resultatposter		-322 522	-164 634
Summa finansiella poster		-322 292	-163 952
Resultat efter finansiella poster		-694 466	-635 168
Årets resultat		-694 466	-635 168



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	105 919 660	106 584 639
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	164 830	184 414
Summa materiella anläggningstillgångar		106 084 490	106 769 053
Summa anläggningstillgångar		106 084 490	106 769 053
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	8 929	7 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	68 236	55 522
Summa kortfristiga fordringar		77 165	63 094
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	238 044	170 658
Summa kassa och bank		238 044	170 658
Summa omsättningstillgångar		315 208	233 752
Summa tillgångar		106 399 698	107 002 805



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	93 855 386	93 855 386
Fond för yttre underhåll	630 781	540 421
Summa bundet eget kapital	94 486 167	94 395 807
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 975 291	-2 249 762
Årets resultat	-694 466	-635 168
Summa fritt eget kapital	-3 669 757	-2 884 931
Summa eget kapital	90 816 410	91 510 876
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	14 942 320
Summa långfristiga skulder		14 942 320
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	151 000
Leverantörsskulder		48 711
Skatteskulder		15 600
Övriga skulder	Not 14	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	323 641
Summa kortfristiga skulder		640 968
Summa eget kapital och skulder	106 399 698	107 002 805



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-694 466	-635 168
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	684 563	676 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-9 903	41 235
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-14 070	6 626
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	206 364	45 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten	182 391	93 351
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-195 838
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-195 838
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-115 005	-153 340
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-115 005	-153 340
Årets kassaflöde	67 386	-255 827
Likvidamedel vid årets början	170 657	426 484
Likvidamedel vid årets slut	238 044	170 657
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	841 549	739 248
Hyror, garage	253 980	241 700
Elavgifter	77 311	56 981
Summa nettoomsättning	1 172 840	1 037 929

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	65 136	65 136
Övriga ersättningar	1 491	966
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	6
Övriga rörelseintäkter	13 353	1 880
Summa övriga rörelseintäkter	79 985	67 987

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-15 625	0
Reparationer	-22 136	-38 060
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-15 600	0
Försäkringspremier	-22 292	-20 561
Kabel- och digital-TV	-78 970	-81 820
Serviceavtal	-7 179	-1 498
Obligatoriska besiktningar	-2 648	0
Bevakningskostnader	-5 024	0
Förbrukningsinventarier	0	-3 673
Vatten	-78 336	-75 659
Fastighetsel	-219 335	-246 544
Uppvärmning	-150 802	-144 672
Sophantering och återvinning	-31 112	-23 051
Förvaltningsarvode drift	-62 097	-25 432
Summa driftskostnader	-711 155	-660 969

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-156 250	-175 495
Arvode, yrkesrevisor	-24 875	-16 750
Övriga förvaltningskostnader	-3 490	-6 019
Kreditupplysningar	0	-13
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-525	-1 932
Bankkostnader	-4 715	-2 950
Summa övriga externa kostnader	-189 855	-203 159

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-30 000	-25 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 400
Sociala kostnader	-9 426	-8 202
Summa personalkostnader	-39 426	-36 602



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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-664 979	-664 979
Avskrivning Installationer	-19 584	-11 424
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-684 563	-676 403

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	79 829 432	79 829 432
Mark	29 525 954	29 525 954
	109 355 386	109 355 386
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	109 355 386	109 355 386

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-2 770 747	-2 105 767
	-2 770 746	-2 105 767

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 435 726	-2 770 746
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	105 919 660	106 584 639
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	76 393 706	77 058 685
Mark	29 525 954	29 525 954

Taxeringsvärden

Bostäder	63 960 000	63 960 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	63 960 000	63 960 000
--	-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>51 560 000</i>	<i>51 560 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>12 400 000</i>	<i>12 400 000</i>
-------------------	-------------------	-------------------



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	195 838	0
	195 838	0
Årets anskaffningar		
Installationer	0	195 838
	0	195 838
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	195 838	195 838
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-11 424	0
	-11 424	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-19 584	-11 424
	-19 584	-11 424
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-31 008	-11 424
	-31 008	-11 424
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-31 008	-11 424
Restvärde enligt plan vid årets slut	164 830	184 414
Varav		
Installationer	164 830	184 414

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	7 218	7 097
Momsfordringar	1 711	475
Summa övriga fordringar	8 929	7 572

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 404	18 411
Förutbetalt förvaltningsarvode	47 800	37 112
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 031	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 236	55 522



Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto (Swedbank)	238 044	170 658
Summa kassa och bank	238 044	170 658

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	15 093 320	15 208 325
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-151 000	-153 340
Långfristig skuld vid årets slut	14 942 320	15 054 985

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SEB	0,95%	2023-10-28	5 004 167,00	-5 004 167,00	0,00	0,00
SEB	4,68 %	2024-01-28	5 037 491,00	-4 922 486,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,75%	2024-04-29	0,00	9 926 653,00	-151 000,00	9 926 653,00
STADSHYPOTEK	0,63%	2024-10-30	5 166 667,00	0,00	0,00	5 166 667,00
Summa			15 208 325,00	0,00	151 000,00	15 093 320,00

*Senast kända räntesatser

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

Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder (2 medlemmar á 50 000 kr)	100 000	0
Skuld för moms	2 016	0
Summa övriga skulder	102 016	0



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	90 578	9 036
Upplupna elkostnader	28 267	88 727
Upplupna vattenavgifter	19 647	19 276
Upplupna värmekostnader	22 557	21 336
Upplupna kostnader för renhållning	2 452	2 524
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	7 495
Upplupna styrelsearvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 405	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	131 735	86 944
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	323 641	260 338

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	15 500 000	15 500 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Not 18 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	230	682
Erlagd ränta	-231 944	-155 598

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Kjell-Arne Kemi

Johan Nylén

Veronica Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Patric Birgersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nötskrikan 1 i Umeå, org. nr 769632-1004

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nötskrikan 1 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 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 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 av Bostadsrättsföreningen Nötskrikan 1 i Umeå för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorers 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.

Revisorers 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
- 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.

Umeå den 21 maj 2024

Patric Birgersson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Brf Nötskrikan 1 i Umeå

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Nötskrikan 1 i Umeå i samarbete med Riksbyggen

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

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

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

