

Årsredovisning för
Brf Nötkärnan 35
769637-2981

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

W

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nötkärnan 35, 769637-2981 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och i förekommande fall lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2019-03-08 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2021-10-01.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna. Den administrativa förvaltningen har handhåfts av MARK Redovisarna AB.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten med registreringsbeteckning Nötkärnan 35. Föreningens fastighet består av 1 huskropp med totalt 10 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt och med en yta av 554 kvm. Marken är på 20 251 kvm och ägs av föreningen. Fastigheten ombildades under 2019 till bostadsrättsförening.

Lägenhetsfördelning:

6 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1951.

Föreningen har ingen underhållsplan.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2023-05-15 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tomas Peterson

Ledamot ordförande

Benjamin Gillström

Ledamot

Henrik Hautakoski

Ledamot

Beatrice Eklund

Ledamot

Revisor: Norden Revision AB

Valberedning: Vakant

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inköp och plantering av buskar till häcken.
EI-mätare samt fjärrvärmemätare är bytta.
Brandvarnare har satts in på alla våningsplan.
Två stycken tvättmaskiner utbytta.
Snöröjningen från Elfäst har sagts upp.
Asbestsanering har utförts.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 10.
Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 13.

Under räkenskapsåret har inga överlåtelser ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	8 961 706	4 838 294	36 000	-140 629	-212 573
Disp. enl årsstämmobeslut			12 000	-224 573	212 573
Årets resultat					-193 611
Belopp vid årets slut	8 961 706	4 838 294	48 000	-365 202	-193 611

m

Flerårsöversikt

	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	571 004	449 000	428 866
Resultat efter finansiella poster	-193 611	-212 573	-25 499
Soliditet, %	71	71	72
Sparande per kr/kvm	negativ	negativ	
Årsavgift kr/kvm	935	668	
Energikostnad kr/kvm	274	280	
Räntekostnad kr/kvm	406	216	
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	9 543	9 592	9 640
Skuldkvot, %	9	12	
Räntekänslighet, %	10	14	
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	91	82	

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot ju lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja avgifterna.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-365 202
årets resultat	-193 611
Summa balanserat resultat	-558 813
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll	12 000
balanseras i ny räkning	-570 813
Summa	-558 813

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	571 004	449 000
Övriga rörelseintäkter		3 934	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		574 938	449 000
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-425 523	-423 377
Styrelsekostnader		-13 142	-13 142
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-105 228	-105 228
Summa rörelsekostnader		-543 893	-541 747
Rörelseresultat		31 045	-92 747
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 666	-119 840
Summa finansiella poster		-224 656	-119 826
Resultat efter finansiella poster		-193 611	-212 573
Årets resultat		-193 611	-212 573

m

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	4	18 399 312	18 504 540
Summa materiella anläggningstillgångar		18 399 312	18 504 540
Summa anläggningstillgångar		18 399 312	18 504 540
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		499	14 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 584	-
Summa kortfristiga fordringar		25 083	14 538
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		322 997	416 130
Summa kassa och bank		322 997	416 130
Summa omsättningstillgångar		348 080	430 668
SUMMA TILLGÅNGAR		18 747 392	18 935 208

lu

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		8 961 706	8 961 706
Upplåtelseavgifter		4 838 294	4 838 294
Fond för yttre underhåll		48 000	36 000
Summa bundet eget kapital		13 848 000	13 836 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-365 202	-140 629
Årets resultat		-193 611	-212 573
Summa fritt eget kapital		-558 813	-353 202
Summa eget kapital		13 289 187	13 482 798
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	5 260 120	5 287 096
Summa långfristiga skulder		5 260 120	5 287 096
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		26 976	26 976
Förskott från kunder		31 363	32 269
Leverantörsskulder		54 516	37 043
Skatteskulder		16 960	29 662
Övriga skulder		6 142	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	62 128	39 364
Summa kortfristiga skulder		198 085	165 314
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 747 392	18 935 208

u

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-193 611	-212 573
Avskrivningar	105 228	105 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-88 383	-107 345
Kassaflöde från förändingar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-10 545	11 095
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	32 771	105 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-66 157	9 163
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-26 976	-26 976
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-26 976	-26 976
Årets Kassaflöde	-93 133	-17 813
Likvida medel vid årets början	416 130	433 943
Likvida medel vid årets slut	322 997	416 130

W

Noter

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 minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2023	2022
Hyror lokal/förråd	15 500	17 900
Hyror garage och p-platser	37 200	36 900
Årsavgifter	517 944	369 960
Elavgifter		24 000
Förseningsavgifter	360	240
Summa	571 004	449 000

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2023	2022
Fastighetsskötsel entreprenad	40 978	38 611
Snöröjning/sandning	20 663	9 664
Trädgård	2 132	
Summa	63 773	48 275

Reparationer

Löpande underhåll	103 869	69 173
Summa	103 869	69 173

Taxebundna kostnader

El	25 384	27 763
Värme	93 254	97 875
Vatten	33 330	29 236
Sophämtning/renhållning	17 483	21 869
Summa	169 451	176 743

Övriga driftskostnader

Försäkring	20 222	18 059
Kabel-tv	12 370	8 413
Övrigt	1 239	39 196
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	15 890	15 190
Summa	49 721	80 858

m

TOTALA DRIFTSKOSTNADER **386 813** **375 049**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kontorsomkostnader	75	49
Portokostnader		168
Programvaror		10 895
Extern revisor	12 000	11 750
Förvaltningskostnader	25 156	23 749
Bankkostnader	1 479	1 717
Summa	38 710	48 328

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 875 000	18 875 000
	18 875 000	18 875 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-370 460	-265 232
-Årets avskrivning enligt plan	-105 228	-105 228
	-475 688	-370 460
Redovisat värde vid årets slut	18 399 312	18 504 540
Taxeringsvärde byggnader:	4 290 000	4 290 000
Taxeringsvärde mark:	2 320 000	2 320 000
	6 610 000	6 610 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023	2022
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	26 976	26 976
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	107 904	107 904
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	5 152 216	5 179 192
	5 287 096	5 314 072

Banklån	Belopp	Räntesats	Bundet till
	2023-12-31		
Stadshypotek 244052	2 287 096	4,5%	2024-01-30
Stadshypotek 856424	3 000 000	4,24%	2026-01-30
	5 287 096		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	43 653	39 302
Upplupna kostnader	18 475	62
	62 128	39 364

m

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i
fastigheten Nötkärnan 35

5 400 700

5 400 700

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser är påbörjade eller planerade efter räkenskapsårets utgång.

Underskrifter

Eskilstuna 2024- 05 - 22

Tomas Peterson

Benjamin Gillström

Henrik Hautakoski

Beatrice Eklund

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-22

Norden Revision AB

Magnus Nordén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nötkärnan 35, org.nr 769637-2981

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nötkärnan 35 för år 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 revisionsssed 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 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 huruvida 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 revisionsssed 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. Risker 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Norden Revision AB

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 Nötkärnan 35 för år 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 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 försummelse 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 överträdelse 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.

Eskilstuna den 2024-05-22



Magnus Norden
Auktoriserad revisor