



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Notuddsparken



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Notuddsparken i Västerås med säte i Västerås org.nr. 769634-7017 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-07-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nautilus 2	2020-01-01	2021

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-10-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
41	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2468

Totalt 41 objekt

2468

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 19 st 2 rok, 4 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Hanna Forell	Ordförande
Cecilia Wendelin	Ledamot
Emma Kednert	Ledamot
Alva Schiöler	Ledamot
Lova Lax	Ledamot
Andreas Tykosen	Suppleant
Johan Wadsö	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hanna Forell, Cecilia Wendelin, Emma Kednert, Alva Schiöler och Lova Lax samt suppleanterna Andreas Tykosen och Johan Wadsö.



Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har även haft budgetmöte och informationsmöte med HSB och bankmöte med SEB.

Firman tecknas av Emma Kednert, Hanna Forell, Alva Schiöler och Lova Lax, två i förening.

Revisorer har varit: Joakim Mattsson revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Mika Kaipainen (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Förvaltare: Ronnie Persson på HSB Mälardalarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13 på Culturen. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +15%,
fr.o.m. 2023-07-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +11% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har ännu inte en underhållsplan där fastighetens underhållsbehov planeras.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2023-11-08.

Ekonomi: Att vara en nystartad förening innebär en större ekonomisk utsatthet på grund av den höga belåningsgraden. Ökade räntor och utgifter kommer således att påverka föreningens totala ekonomi. Vi anser dock att vi tillsammans med HSB har tagit fram en hållbar och genomtänkt budget som ser till att främja föreningens ekonomi både kortsiktigt och långsiktigt. Det är i huvudsak räntorna på föreningens lån som styr utvecklingen av månadsavgifterna så vi får bevaka utvecklingen av styrräntan. Vår förhoppning är dock att kunna behålla månadsavgifterna efter den senaste höjningen som gjordes i januari 2024.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

I november genomfördes den 2-åriga garantibesiktningen. Utöver det har det bland annat genomförts en obligatorisk radonmätning, kvartalsvisa brandskyddstillsyner, testkörning av sprinklersystemet, samt underhåll och injustering av fastighetens installationssystem.

Plåtslagare har bestått fastigheten och gjort nödvändiga kompletterande plåtarbeten för att förhindra återkommande problem med skadedjur. Detta har gett goda resultat.

Styrelsen har sett över reglerna för och användandet av våra gemensamma parkeringsplatser. Detta resulterade i verkställandet av boendekort samt en ändring av den max tillåtna tiden från 2h till 3h.

Föreningen har ingått ett servitutsavtal med Brf Sjöbris 1 där vi upplåter rätten att samnyttja vår branduppställningsplats. Föreningen har även inrättat en gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheterna Nautilus 1 och Ran 1. Gemensamhetsanläggningen omfattar vägen mellan våra fastigheter med tillhörande dagvattenbrunnar. Detta innebär att vi

fortsättningsvis delar på alla kostnader kopplade till vägen och dess underhåll.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Under 2024 har styrelsen beslutat att gå igenom föreningens samtliga avtal för att se om några avtal bör sägas upp eller omförhandlas.

Inom en 5-års horisont föreslår styrelsen att en underhållsplan tas fram. Det är dock inte inplanerat inför kommande år då andra prioriteringar gjorts i budgeten.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 6 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

Föreningens hemsida: www.brfnotuddsparken.se

Epost: brfnotuddsparken@gmail.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	129	68	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	14 252	14 433	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 252	14 433	0	0	0
Räntekänslighet, %	16	23	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	166	143	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	975	623	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	85	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 102	733	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 508	1 810	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 630	-1 748	-7	-29	0
Soliditet, %	75	75	49	10	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett

indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Uppllysning vid förlust: Föreningen redovisar ett underskott för 2023. Det som har påverkat resultatet är föreningens avskrivningsplan för fastigheten. Underskottet pga avskrivningar påverkar inte kassaflödet. Ökade räntekostnader har också påverkat resultatet negativt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	94 287 600	0	0	94 287 600
Upplåtelseavgifter, kr	15 283 993	0	0	15 283 993
Underhållsfond, kr	0	0	74 040	74 040
S:a bundet eget kapital, kr	109 571 593	0	74 040	109 645 633
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-43 466	-1 747 549	-74 040	-1 865 055
Årets resultat, kr	-1 747 549	1 747 549	-1 630 328	-1 630 328
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 791 015	0	-1 704 368	-3 495 383
S:a eget kapital, kr	107 780 578	0	-1 630 328	106 150 250

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 74 040 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 791 015
Årets resultat, kr	-1 630 328
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 421 343

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-74 040
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 495 383

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 508 029	1 809 609
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	210 972	0
Summa rörelseintäkter		2 719 001	1 809 609
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 551 475	-1 239 394
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-65 710	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 948 349	-1 948 350
Summa rörelsekostnader		-3 565 534	-3 187 744
Rörelseresultat		-846 533	-1 378 135
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	8 200	193
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-791 996	-369 608
Summa finansiella poster		-783 795	-369 414
Årets resultat		-1 630 328	-1 747 549
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-74 040	-74 040
Disposition underhållsfond		0	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-74 040	-74 040
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-1 704 368	-1 821 589

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	127 775 222	129 723 571
Mark	Not 10	13 430 100	13 430 100
		<u>141 205 322</u>	<u>143 153 671</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>141 205 322</u>	<u>143 153 671</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 11	29 094	18 448
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		411 140	145 205
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	17 912	163 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 112	83 170
		<u>550 258</u>	<u>409 862</u>
Kassa och bank	Not 13	0	436 730
Summa omsättningstillgångar		<u>550 258</u>	<u>846 591</u>
Summa tillgångar		<u>141 755 580</u>	<u>144 000 262</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		94 287 600	94 287 600
Upplåtelseavgifter		15 283 993	15 283 993
Underhållsfond		74 040	0
		<u>109 645 633</u>	<u>109 571 593</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 865 055	-43 466
Årets resultat		-1 630 328	-1 747 549
		<u>-3 495 383</u>	<u>-1 791 015</u>
Summa eget kapital		<u>106 150 250</u>	<u>107 780 578</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	11 754 000	23 687 000
		<u>11 754 000</u>	<u>23 687 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	23 419 500	11 934 000
Leverantörsskulder		65 302	74 269
Aktuell skatteskuld		0	147 200
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	15 710	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	350 819	377 215
		<u>23 851 330</u>	<u>12 532 684</u>
Summa skulder		<u>35 605 330</u>	<u>36 219 684</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>141 755 580</u>	<u>144 000 262</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 630 328	-1 747 549
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 948 349	1 948 350
Kassaflöde från löpande verksamhet	318 021	200 801
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	125 538	-109 907
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-166 854	-4 535 900
Kassaflöde från löpande verksamhet	276 705	-4 445 006
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-8 353 891
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-8 353 891
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-447 500	-30 116 604
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	41 696 239
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-447 500	11 579 635
Årets kassaflöde	-170 795	-1 219 262
Likvida medel vid årets början	581 934	1 801 197
Likvida medel vid årets slut	411 140	581 935

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,34 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens stadgar.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 42 366 kr. (42 366 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 195 027	1 536 810
Övriga avgifter, IMD el & Va, bilhyra	290 756	144 438
Övriga intäkter	22 246	128 361
	<u>2 508 029</u>	<u>1 809 609</u>
	2 508 029	1 809 609
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	166 612	0
Elstöd	44 360	0
	<u>210 972</u>	<u>0</u>
	210 972	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	285 327	186 688
Reparationer	259 032	203 514
El	175 319	187 851
Uppvärmning	173 206	111 857
Vatten	60 708	54 176
Sophämtning	75 682	59 881
Övriga avgifter	162 842	148 436
Förvaltningskostnader	162 618	113 500
Fastighetsavgift	147 200	0
Övriga driftskostnader	49 542	123 123
	<u>1 551 475</u>	<u>1 189 027</u>
	1 551 475	1 189 027
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	50 000	0
Sociala kostnader	15 710	0
	<u>65 710</u>	<u>0</u>
	65 710	0
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 948 349	1 948 350
	<u>1 948 349</u>	<u>1 948 350</u>
	1 948 349	1 948 350
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	8 176	193
Övriga finansiella intäkter	24	0
	<u>8 200</u>	<u>193</u>
	8 200	193
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	784 711	368 664
Räntekostnader kortfristiga skulder	2 713	0
Övriga finansiella kostnader	4 572	944
	<u>791 996</u>	<u>369 608</u>
	791 996	369 608

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	145 102 021	136 748 130
Årets nyanskaffning	0	8 353 891
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 102 021	145 102 021
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 948 350	0
Årets avskrivningar	-1 948 349	-1 948 350
Utgående avskrivningar	-3 896 699	-1 948 350
Bokfört värde	141 205 322	143 153 671
Taxeringsvärde för Nautilus 2 i Västerås. Värdeår 2021.		
Byggnad - bostäder hyreshus	64 000 000	64 000 000
Byggnad - lokaler	0	0
	64 000 000	64 000 000
Mark - bostäder hyreshus	19 200 000	19 200 000
Mark - lokaler	0	0
	19 200 000	19 200 000
Taxeringsvärde totalt	83 200 000	83 200 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	13 430 100	13 430 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 430 100	13 430 100
Bokfört värde	13 430 100	13 430 100

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	29 094	18 448			
	29 094	18 448			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	2 876	0			
Övriga fordringar	15 036	163 039			
	17 912	163 039			
Not 13 Kassa och bank					
Bankkonto SEB	0	436 730			
	0	436 730			
Not 14 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 283 993	94 287 600	0	-43 466	-1 747 549
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-1 747 549	1 747 549
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl stadgar			74 040	-74 040	
Årets resultat					-1 630 328
Belopp vid årets slut	15 283 993	94 287 600	74 040	-1 865 055	-1 630 328
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	46563530	4,70%	2024-03-28	11 486 500	358 000
SE-Banken Bolån	46563573	1,06%	2024-03-28	11 933 000	0
SE-Banken Bolån	46563611	1,52%	2025-03-28	11 754 000	0
				35 173 500	358 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				11 754 000	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					33 383 500
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				60 000 000	60 000 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				60 000 000	60 000 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				358 000	358 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				23 061 500	11 576 000
				23 419 500	11 934 000
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				15 710	0
				15 710	0
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				211 807	169 554
Upplupna räntekostnader				19 693	73 134
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				119 319	134 527
				350 819	377 215
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Noter **2023-12-31** **2022-12-31**

Västerås, 2024

Digitalt signerad av

.....
Alva Schiöler

.....
Lova Lax

.....
Cecilia Wendelin

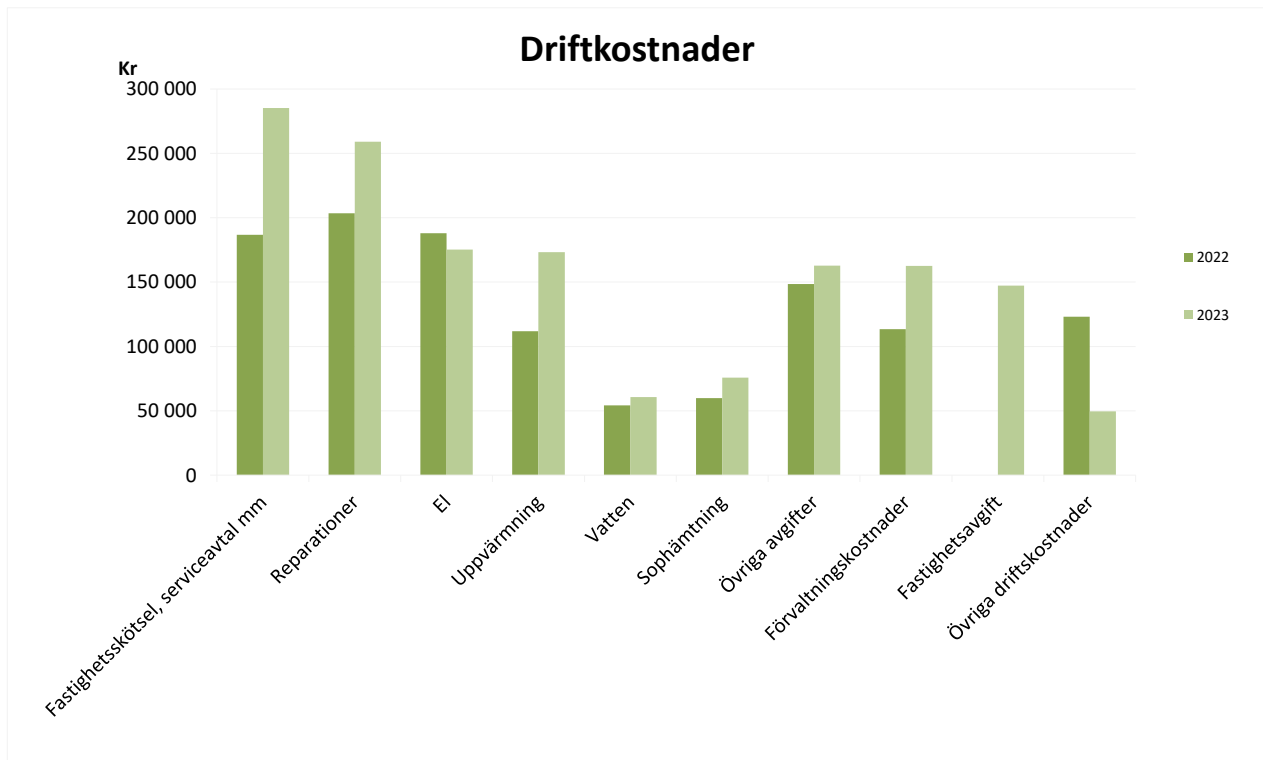
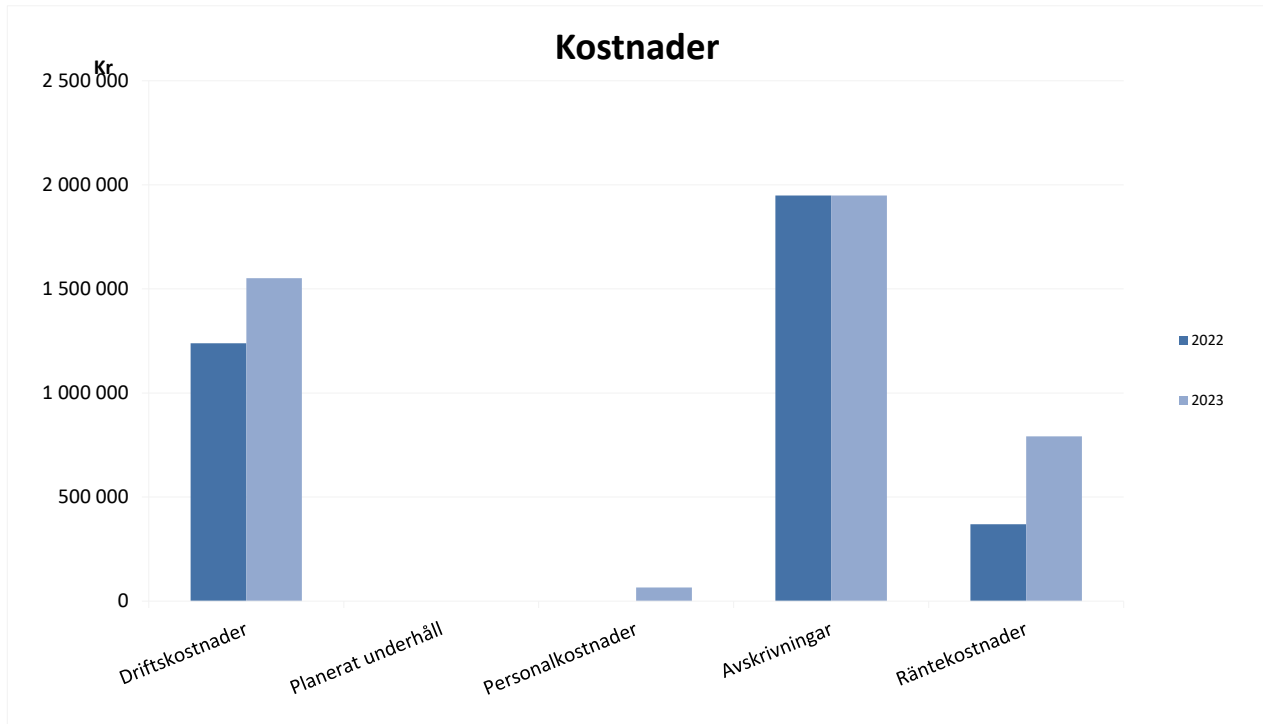
.....
Emma Kednert

.....
Hanna Forell

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Joakim Mattsson
BoRevision AB





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Notuddsparken, org.nr. 769634-7017

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Notuddsparken 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Notuddsparken 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Västerås

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

HANNA FORELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 15:16:05



EMMA KEDNERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 20:05:06



ALVA SCHIÖLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 09:47:32



LOVA LAX

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 10:54:23



CECILIA WENDELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 12:37:46



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 11:09:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 11:08:37





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Notuddsparken i Västerås



129

KR/KVM

SPARANDE



14252

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



16%

RÄNTEKÄNSLIGHET



166

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



889

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 129 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 14252 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 16%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 166 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 889 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, 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.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.