

ÅRSREDOVISNING
2022
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
NÖTKÄRNAN 35

Org nr 769637-2981

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR TIDEN 1/1 - 31/12 2022

Styrelsens redovisning för föreningens verksamhet under rubricerad tid:

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING:

Tomas Peterson	Ordförande
Beatrice Eklund	Ledamot
Carl Gillström	Ledamot
Henrik Hautakoski	Ledamot

REVISOR: Magnus Nordén, Norden Revision AB

Fastighetens registerbeteckning är **Nötkärnan 35**. Föreningens fastigheter omfattar **10 lägenheter** med en yta av **554 kvm**, samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten har genomgått en omfattande renovering under senare tid och ombildades under år 2019 till bostadsrättsförening. Fastighetens taxeringsvärde är **6 610 000 kr**, varav markvärde **2 320 000 kr**. Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrade hos TryggHansa.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Föreningen tillämpar redovisning enligt regelverket K2.

FÖRENINGENS STADGAR

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-10-01.

MEDLEMSBYTEN Under året har en lägenhet bytt ägare, nummer 005.

Väsentliga händelser under året

Under året har radiatorer bytts ut och föreningen har tagit över en laddstation för elbilar från en tidigare boende. Utöver det har sedvanligt underhåll skett.

Väsentliga händelser kommande år

Efter räkenskapsårets slut i början på januari 2023 har föreningen bytt båda entrédörrarna.

EKONOMI

Fastighetsavskrivning Årets avskrivningar utgör 105 228 kr.

Eget kapital	Grundavgifter	Balanserat resultat	Yttre fond	Årets resultat
Vid årets början	13 800 000	-103 130	24 000	25 499
Disp enl stämmobeslut		-37 499	12 000	-25 499
Uttag för reparationer				
Årets resultat				-212 573
Vid årets slut	13 800 000	-140 629	36 000	-212 573

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter, tk	449	429	471	
Redovisat resultat, tkr	-213	-25	12	
Årsavgift, genoms kr/kvm	668	696	745	
Nettoränta, kr/kvm	216	171	87	
Lån, kr/kvm	9 592	9 641	9 690	

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultat:

Årets resultat	-212 573
Balanserat resultat	<u>-140 629</u>
	-353 202

Disponeras så att:

Avsättes till yttre rep.fond	12 000
Balanseras i ny räkning	<u>-365 202</u>
	-353 202

Beträffande resultatet av föreningens verksamhet hänvisas till efterföljande balans- och resultaträkning.



Resultaträkning

Brf Nötkärnan 35

769637-2981

	not	2022	2021
<u>Föreningens intäkter</u>			
Årsavgifter, hyror m.m. enligt bilaga 1		449 000	428 866
Summa föreningens intäkter		449 000	428 866
<u>Föreningens kostnader</u>			
Förvaltning enligt bilaga 1		-436 519	-254 482
Avskrivningar enligt plan på fastigheten	1	-105 228	-105 228
Summa föreningens kostnader		-541 747	-359 710
<u>Föreningens rörelseresultat</u>		-92 747	69 156
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		14	0
Räntekostnader		-119 840	-94 655
Summa finansiella poster		-119 826	-94 655
<u>Resultat efter finansiella poster</u>		-212 573	-25 499
Årets resultat		-212 573	-25 499



Balansräkning
Brf Nötkärnan 35
769637-2981

4.

	not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten Nötkärnan 35	1		
byggnader		12 627 375	12 627 375
mark		2 747 300	2 747 300
./ ack. avskrivning		-370 460	-265 232
Övervärde mark		3 500 325	3 500 325
		<u>18 504 540</u>	<u>18 609 768</u>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Kundfordringar		0	13 633
Övriga kortfristiga fordringar		0	12 000
Förutbetalda kostnader och uppl int.		0	0
Skattekonto		14 538	0
Bank		416 930	433 943
		<u>431 468</u>	<u>459 576</u>
Summa tillgångar		18 936 008	19 069 344
Eget kapital och skulder			
<u>Bundet Eget Kapital</u>			
Grundavgifter		8 961 706	8 961 706
Upplåtelseavgifter		4 838 294	4 838 294
Fond yttre underhåll		36 000	24 000
		<u>13 836 000</u>	<u>13 824 000</u>
<u>Fritt Eget Kapital</u>			
Balanserat resultat		-140 629	-103 130
Årets resultat		-212 573	-25 499
		<u>-353 202</u>	<u>-128 629</u>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Inteckningslån	2	5 287 096	5 314 069
		<u>5 287 096</u>	<u>5 314 069</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig del av långfristiga skulder		26 976	26 976
Leverantörsskulder		37 843	
Förskottsavgifter		32 269	
Skatteskuld		29 662	14 472
Upplupen räntekostnad		39 302	18 453
Upplupna kostnader		62	0
Övriga kortfristiga skulder		0	0
		<u>166 114</u>	<u>59 901</u>
Summa eget kapital och skulder		18 936 008	19 069 344

m

Notanteckningar
Brf Nötkärnan 35
769637-2981

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fastigheter

Avskrivning på föreningens byggnad har skett med 0,83% av fastighetens anskaffningsvärde. Avskrivning har gjorts med 105 228 kr. Markvärdet, 2 747 300 kr är inte föremål för avskrivningar.

		2022-12-31	2021-12-31	
Not 1	<u>Byggnader</u>			
	Anskaffningsvärde	12 627 375	12 627 375	
	Årets avskrivning	-105 228	-105 228	
	Ackumulerad avskrivning tidigare år	-265 232	-160 004	
	Bokfört värde	12 256 915	12 362 143	
Not 1	<u>Taxeringsvärden</u>			
	Nötkärnan 35			
	Byggnad	4 290 000	3 229 000	
	Mark	2 320 000	1 595 000	
		6 610 000	4 824 000	
Not 2	<u>Skulder till kreditinstitut</u>			
	Löptid (t.o.m. Långivare)	Räntesats	2022-12-31	2021-12-31
Var 3:e månad	2351 - Stadshypotek 007207	fn 3,75%	5 314 072	5 341 048
			5 314 072	5 341 048
Not 2	Avgår kortfristig del inom 1 år	26 976	26 976	
	Avgår långfristig del inom 5 år	107 904	107 904	
	Avgår mycket långfristig del efter 5 år	5 179 192	5 206 168	
		5 314 072	5 341 048	

W

Not 3 Ställda säkerheter och eventualitetsförpliktelser

	2022	2021
Pantbrev i fastigheten Nötkärnan 35	5 400 700	5 400 700

Eskilstuna 2023 - 04-13



Tomas Peterson



Beatrice Eklund



Carl Gillström



Henrik Hautakoski

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04-20

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 2022.

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 2022 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 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 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 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 2022 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 *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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Eskilstuna den 2023-04-20



Magnus Norden

Auktoriserad revisor

Specifikation av föreningens intäkter

	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	369 960	385 666
Hyra garage o p-platser	36 900	32 400
Hyror förråd	17 900	10 800
Övriga intäkter	24 240	0
	<u>449 000</u>	<u>428 866</u>

Specifikation av föreningens kostnader

El	27 763	22 418
Värme	97 875	74 966
Vatten och avlopp	29 236	22 893
Renhållning	21 869	14 701
Fastighetsskötsel	38 611	38 448
Reparation och underhåll	69 173	0
Snöröjning och halkbekämpning	9 664	15 000
Försäkringar, premier	18 059	6 816
Förbrukningsmaterial	0	0
Kabel TV	8 413	13 880
Övriga kostnader	39 413	0
Programvaror	10 895	11 880
Bankkostnader	1 717	1 502
Administration	23 749	0
Revisorskostnad	11 750	0
Styrelsearvoden	10 000	0
Arbetsgivaravgifter	3 142	0
Övriga externa tjänster	0	0
Fastighetsavgift / skatt	15 190	28 762
	<u>436 519</u>	<u>251 266</u>

Skatteskulder

2510 Fastighetsavgift 2021	14 472
2510 Fastighetsavgift 2022	<u>15 190</u>
	29 662

Åtgärder genom åren

2000	Fönster och tak	
2019	Stambyte	
2019	Tvättstuga och torkrum	
2019	Trapphus och balkonger	
2020	Byte till säkerhetsdörrar till lägenheterna	
2022	Byte av raditorer i tre lägenheter	59 373
	Easee laddstation	6 500
	Genomgång av ytterbelysning	1 612