

Välkommen till årsredovisningen för Brf Nipstaden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sollefteå.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-02-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1951-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2013-06-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nipstaden 1	1949	Sollefteå

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1949 och består av 7 flerbostadshus

Värdeåret är 1949

Föreningen har 11 hyreslägenheter och 74 bostadsrätter om totalt 5 344 kvm och 1 lokal om 118 kvm. Byggnadernas totalyta är 5717 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karina Alm	Ordförande
Andreas Mähler	Styrelseledamot
Anneli Eriksson	Styrelseledamot
Jan Olof Sjödin	Styrelseledamot
Sten-Olof Olsson	Styrelseledamot
Ingalill Näslund Persson	Suppleant
Morgan Nordin	Suppleant

Valberedning

Hans-Erik Nilsson, Birgit Carlgren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Patrik Nordlund	Revisor
Patrik Lidén	Revisor
Toivo Wiglén	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Radonmätning Nipstadsg 2, 4 och 6
Fällning och bortförel av aspar, Grängsg 7
Reparationer tvättstugan. Tvättmaskin, termostat och avlopp
Utkastare vatten, fasad Grängsg 3 och 7
Ny WC stol lgh 48, Grängsg 3
Byte skyltfönster Smart Elservice, Nipstadsg 2
Reparation dörr, cykelrum Grängsg 5
Ventilationsrengöring Grängsg 3, 5 och 7
Ny belysning källarplan Nipstadsgatan 4, 6 och 8
Gruppanslutning kollektivt bredband, Bredband2
liordningsställande av odlingslotter (pallkragar)
- 2022** ● Torkrum, målning av golv - Tvättstuga
Ny el i garage - Nipstadsgatan
Målning fönster fasader mot söder - Nipstadg, Grängsg
Målning gamla mangelrummet - Grängsg 5
Målning och tapetsering ny uthyrningslgh - Nipstadsg 4
Genomgång av skyddsrummen - Grängsgatan och Nipstadsgatan
- 2021** ● Ny parkering - Grängsgatan
Rep av broar - Nipstadsgatan 2,4,8
Nya vitvaror Mangelrum - Grängsgatan 5
OVK besiktning - Nipstadsgatan 2,4,6,8
Kontroll OVK - Grängsgatan 3.5,7
Ny kyl o frys - Lgh 19 Grängsgatan 7
- 2020** ● Nytt låssystem - Hela beståndet
Reparation. Ny spis - Grängsgatan 5 Lgh 33
Ny släpvagn
Reparation. Ny spis - Grängsgatan 7 Lgh 19
Instl. Fläktar/Radon - Nipstadsgatan 2,4,8
Reparation.Ny spis - Grängsgatan 7 Lgh 01

- 2019** ● Avluftningsfläktar/Radon - Nipstadsgatan 6
Ny torktumlare - Grängsgatan 5
Putsning fasad - Grängsgatan 3
Ny styrutr. hiss - Grängsgatan 5
Målning/tapetsering - Grängsg. 5 Lgh 34

- 2018** ● Åtgärder efter OVK-besiktning - Nya ventiler i övertapetserade luft kanaler samt justering av köksfläktar.
Isolering av vindsutrymmen - Isolering av vindsgolv p g a tidigare isbildning på taken, höghusen.
Iordningställande av parkeringar och grässlänter - Grängsgatan och Nipstadsgatan.
Byte tvättmaskin (Miele) - Grängsgatan 5
Ny vägg cykelrum - Nipstadsgatan 8
Ytterbelysning LED - Höjning av stolpar och Ledbelysning
Målning takkupor - Nipstadsgatan

- 2017** ● Markavlopp Nipstadsg 8 - Ny rörstam samt avlopp/vatten inlagt under hela huset. Nydragning av dagvatten ledningar. Platonmatta monterad på övre långsida och gavlar.
Ny bastu - Nipstadsg 8 Källarplan
Målning vindskivor/takfötter - Alla hus
Tvättstugan - Inläggning av klinker på fler ställen.
Sopstationer - Grängsg 3 och 7

- 2016** ● Trapphus utvändigt Nipstadsgatan 2-4-6-8 samt tak över broar. - Ommålning utförd
Ny grillplats - Grill med bänkar
Renovering av uthyrningsrum - Nytt kök samt målning och tapetsering

- 2015** ● Hängrännor har monterats ovanför entréerna till höghus Grängsgatan - Det saknas elkabel för tining.

- 2014-2015** ● Grängsgatan 7-5-3 - Ommålning av fönsterkarmar och bågar.

- 2014** ● Nipstadsgatan 6 - Ny rörstam indragen under hela huset då gamla rören går sönder.
Nipstadsgatan 6 - På bakre grundväggen har platonmatta monterats samt regnvattenledningarna har kopplats till dagvattenbrunn.
Garageplan + N6 o N8 - Avloppsbrunn utbytt samt kallvattenrör av stål utbytt till plastslang.

- 2013** ● Minskad vattenförbrukning - Bytt strålmunstycken i alla kranar samt i duscharna
Ingående vatten G3-G5 - Bytt stålrör till plastslang på ingående kallvatten

- 2012** ● Tvättstuga - Elen utbytt samt delvis omflyttade arbetsbrytare. Ommålat i tvättstuga, entré och mangelrum. Ny belysning i tvättstugan.
Grusgångar - Gångväg mot trappa N2 från G3, förbi flaggstång mot N4 och N6 samt från G7 till N8 omgrävd.
Garagetak - Gummiduk och konstgräs pålagt.

- 2011** ● Ståltrappa - Ny bro på Nipstadsgatan 8
Entrédörrar - Nya entrédörrar till lägenheterna m.fl.
Postfack - Postfack monterat i alla entréer

- 2009** ● Hissar har fått fotoceller, diverse uppgraderingar. - Grängsgatan 3-5-7.
Värmeväxlare fjärrvärme. - Utbytt på grund av inre läckage.
Kabeltv nätet. - Nätet är ombyggt och ny leverantör anlitad.
- 2008-2009** ● Fönster vindsvåningar bytta. - Nipstadgatan 2-4-6-8
- 2007** ● Indragning av bredband - Alla lägenheter samt lokal
- 2006** ● Omputsning av fasad på balkonger - Grängsgatan 3, 5 och 7
- 2004** ● Renovering av balkonger - Nipstadsgatan 2, 4, 6 och 8
- 2003-2004** ● Nipstadsgatan 4 - På bakre grundväggen har platonmatta monterats samt regnvattenledningarna har kopplats till dagvattenbrunn.
N4 Stambyte efter skada - Ny rörstam indragen under hela huset efter att gamla rören kollapsat.
- 2002** ● Elstambyte - Jordad el i alla lägenheter
Nyinstallation hiss - Drivmaskineriet samt el utbytt i 3 hissar.
- 1997-1998** ● Rörstambyte - Endast i lägenheter och stammar neråt.
- 1987** ● Omläggning av tak - Nytt tegel lades
Omputsning av fasad

Planerade underhåll

- 2024** ● Fasadreparationer
Reparation spillvattenledningar, Grängsgatan
Reparation, grävning och lagning av brunnar, Grängsg 3 och 5
Byte av WC och handfat, vaktmästarlokalen, Grängsg 3
Renoveringsarbeten hyresrätter
Reparation, murning vägg i torkrum
Installation av rökkanaler, Grängsgatan 5

Avtal med leverantörer

Fjärrvärme	Adven Energilösningar AB
El	Eon Sverige AB
Fastighetsskötsel	Steves Fastighetsservice AB
Bredband	Bredband2 AB
TV	Sappa / Billogram
Snöröjning, sandning	Kåréns maskin AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

3% höjning av årsavgifter 230101, gäller alla HR, BR samt uthyrd lokal.
Fjärrvärme, el, sophantering och VA har ökat i kostnad.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Bredband2 som internetleverantör

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 91 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 92 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 724 290	3 603 872	3 501 900	3 487 401
Resultat efter fin. poster	-329 276	-36 064	-50 711	-60 384
Soliditet (%)	66	65	59	59
Yttre fond	1 144 363	1 135 494	1 160 394	1 287 967
Taxeringsvärde	15 769 000	15 769 000	13 309 000	13 309 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	657	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	94	134	174	215
Skuldsättning per kvm totalyta	81	115	148	184
Sparande per kvm totalyta	14	64	64	79
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	32	30	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	228	206	207	178
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	61	66	64	57
Energikostnad per kvm totalyta	327	304	301	261
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,55	2,38	-	-
Räntekänslighet (%)	0,14	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Förlusten beror helt på ökade driftskostnader. Fjärrvärme, snöröjning och el.

*Översyn av avtal

* Avgiftshöjning på minst 8%

* Revidering av underhållsplan

* Rengöring och genomgång av värmeväxlare mm

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	120 280	-	200 966	321 246
Fond, yttre underhåll	1 135 494	-	8 869	1 144 363
Balanserat resultat	908 669	-36 064	-8 869	863 737
Årets resultat	-36 064	36 064	-329 276	-329 276
Eget kapital	2 128 380	0	-128 310	2 000 070

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	816 430
Årets resultat	-329 276
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-47 307
Totalt	534 461

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	54 259
Balanseras i ny räkning	588 720

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 724 290	3 603 872
Övriga rörelseintäkter	3	0	41 426
Summa rörelseintäkter		3 724 290	3 645 298
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 236 556	-2 919 355
Övriga externa kostnader	9	-175 380	-155 996
Personalkostnader	10	-269 473	-224 665
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-364 944	-364 950
Summa rörelsekostnader		-4 046 354	-3 664 966
RÖRELSERESULTAT		-322 063	-19 668
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 755	1 480
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-19 968	-17 875
Summa finansiella poster		-7 213	-16 395
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-329 276	-36 064
ÅRETS RESULTAT		-329 276	-36 064

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	1 937 362	2 302 306
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 937 362	2 302 306
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 937 362	2 302 306
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 903	15 464
Övriga fordringar	14	654 456	761 074
Summa kortfristiga fordringar		685 359	776 538
Kassa och bank			
Kassa och bank		425 651	217 863
Summa kassa och bank		425 651	217 863
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 111 010	994 401
SUMMA TILLGÅNGAR		3 048 372	3 296 707

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		321 246	120 280
Fond för yttre underhåll		1 144 363	1 135 494
Summa bundet eget kapital		1 465 609	1 255 774
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		863 737	908 669
Årets resultat		-329 276	-36 064
Summa fritt eget kapital		534 461	872 606
SUMMA EGET KAPITAL		2 000 070	2 128 380
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	273 750	273 750
Summa långfristiga skulder		273 750	273 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	191 572	382 528
Leverantörsskulder		129 542	49 063
Skatteskulder		4 763	4 434
Övriga kortfristiga skulder		132 088	144 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	316 587	314 133
Summa kortfristiga skulder		774 553	894 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 048 372	3 296 707

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-322 063	-19 668
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	364 944	364 950
	42 881	345 281
Erhållen ränta	12 755	1 480
Erlagd ränta	-20 086	-17 648
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	35 550	329 113
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 014	-12 975
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	71 049	-128 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten	76 585	187 747
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	200 966	0
Amortering av lån	-190 956	-190 956
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	10 010	-190 956
ÅRETS KASSAFLÖDE	86 595	-3 209
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	948 093	951 302
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 034 688	948 093

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nipstaden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,5 - 10 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 235 182	3 132 943
Hysesintäkter bostäder	240 576	269 855
Hysesintäkter lokaler	48 455	35 280
Hysesintäkter garage	72 550	63 000
Hysesintäkter p-plats	118 750	87 000
Hysesintäkter förråd	3 420	4 320
Dröjsmålsränta	80	0
Pantsättningsavgift	1 050	11 351
Överlåtelseavgift	6 565	0
Andrahandsuthyrning	-2 338	0
Öres- och kronutjämning	0	124
Summa	3 724 290	3 603 872

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga erhållna bidrag	0	30 000
Övriga intäkter	0	11 426
Summa	0	41 426

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	353 974	271 853
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 125
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	40 840
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 159	24 335
Hissbesiktning	6 110	5 874
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	30 106
Myndighetstillsyn	14 369	8 400
Gårdkostnader	9 579	859
Gemensamma utrymmen	658	1 590
Sophantering	5 396	5 000
Snöröjning/sandning	146 182	51 804
Serviceavtal	11 890	11 641
Fordon	11 605	8 438
Förbrukningsmaterial	27 291	22 576
Summa	595 213	484 440

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	99 888
Tvättstuga	8 365	0
Dörrar och lås/porttele	17 983	2 673
Övernattn./gästlägenhet	44 864	0
VVS	23 788	17 736
Ventilation	60 906	0
Elinstallationer	27 922	28 363
Hissar	67 590	0
Tak	800	0
Fönster	12 988	103 000
Summa	265 206	251 660

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	47 050	38 438
Installationer	7 209	0
Summa	54 259	38 438

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	213 457	185 167
Uppvärmning	1 304 002	1 177 031
Vatten	350 542	378 198
Sophämtning/renhållning	78 797	110 337
Grovsopor	52 749	0
Summa	1 999 547	1 850 733

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	110 594	96 586
Markhyra/väavgift/avgälder	62	0
Kabel-TV	162 086	148 276
Fastighetsskatt	49 589	49 589
Korr. fastighetsskatt	0	-367
Summa	322 331	294 084

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	18 280	21 030
Juridiska åtgärder	19 938	0
Inkassokostnader	2 562	688
Fritids och trivselkostnader	3 525	1 272
Föreningskostnader	6 561	450
Förvaltningsarvode enl avtal	92 354	85 090
Övriga förvaltningsarvoden	1 044	0
Korttidsinventarier	1 458	1 063
Administration	8 225	26 950
Konsultkostnader	6 500	0
Bostadsrätterna Sverige	7 370	7 370
Föreningsavgifter	7 563	7 038
OBS-konto	0	5 046
Summa	175 380	155 996

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	30 000	18 750
Löner till kollektivanst	8 500	0
Lön	0	-350
Lön - vicevärd	84 000	84 000
Lön - fastighetsskötare	8 578	8 239
Lön - lokalvård	72 798	70 221
Revisionsarvode arvoderad	4 500	3 000
SPP/tjänstepension/FORA	3 648	-4 660
Arbetsgivaravgifter	57 349	45 465
Övriga personalkostnader	100	0
Summa	269 473	224 665

Föreningen har haft 3 anställda.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	19 898	17 875
Dröjsmålsränta	70	0
Summa	19 968	17 875

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 677 271	10 677 271
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 677 271	10 677 271
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 374 965	-8 010 015
Årets avskrivning	-364 944	-364 950
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 739 909	-8 374 965
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 937 362	2 302 306
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>91 600</i>	<i>91 600</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 024 000	12 024 000
Taxeringsvärde mark	3 745 000	3 745 000
Summa	15 769 000	15 769 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	231 092	231 092
Utgående anskaffningsvärde	231 092	231 092
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-231 092	-231 092
Utgående avskrivning	-231 092	-231 092
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10 494	30 844
Klientmedel	0	729 350
Övriga kortfristiga fordringar	34 925	0
Transaktionskonto	349 741	0
Borgo räntekonto	259 296	880
Summa	654 456	761 074

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-02-28	6,59 %	191 572	235 572
Swedbank	2025-11-25	1,92 %	273 750	420 706
Summa			465 322	656 278
Varav kortfristig del			191 572	382 528

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	1 552	1 670
Förutbet hyror/avgifter	315 035	312 463
Summa	316 587	314 133

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 530 000	7 530 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts

Underskrifter

Sollefteå 2024-05-07

Ort och datum

Karina Alm

Karina Alm
Ordförande

Andreas Mähler

Andreas Mähler
Styrelseledamot

Anneli Eriksson

Anneli Eriksson
Styrelseledamot

Jan-Olof Sjödin

Jan-Olof Sjödin
Styrelseledamot

Sten-Olof Olsson

Sten-Olof Olsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-07

Patrik Nordlund

Patrik Nordlund
Revisor

Patrik Lidén

Patrik Lidén
Revisor

Toivo Wiglén
Revisor, *örs.*

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Nipstaden med orgnr. 788800-0176.

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt förvaltningen av Bostadsrättsföreningen Nipstaden för räkenskapsåret 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaperna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god revisions sed.

Styrelsen medlemmar har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Sollefteå 2024-04-07



Patric Nordlund, revisor



Patrik Liden, revisor