



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Notuddsparken i Västerås



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Notuddsparken i Västerås med säte i Västerås org.nr. 769634-7017 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 Nautilus 2 i Västerås kommun. På fastigheten finns 2 bostadshus på adresserna Poseidongatan 17 och Rangatan 6.

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-09-30.

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
Anna Larshans	Ordförande
Catharina Lindgren	Ledamot
Karin Engström	Ledamot
Emma Kednert	Ledamot
Alva Schiöler	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anna Larshans, Catharina Lindgren, Karin Engström, Emma Kednert samt Alva Schiöler.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.



Utöver styrelsemöten har styrelsen haft möten med bland annat Peab, Bravida, Trygg-Hansa, EBAB (vattenskada), Bright Living, SEB samt HSB Mälardalarna.

Firmatecknare har varit: Catharina Lindgren, Karin Engström, Emma Kednert, Anna Larshans och Alva Schiöler.

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening.

Som revisorer valdes Mika Kaipainen på extrastämman, samt utsedd revisor hos BoRevision AB.

Föreningen har förvaltare från HSB Mälardalarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-03-23 på Björnögården. På stämman deltog 23 medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2022-05-15. På stämman deltog 31 medlemmar. Frågan som behandlades var val av revisor samt ordning och trivselregler.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2023-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår fiber. Enhetsmätning el och varmvatten debiteras separat. Från 22-09-01 är debiteringen exkl moms 3 kr/kwh för el samt 67 kr/kbm för varmvatten. Debiteringen kan komma att ändras beroende på energipriserna. Utöver årsavgiften debiteras fiber och månadsavgift för bilpool extra (ej valbart). Även nyttjande av bilpool tillkommer.

Då räntekostnaden på det rörliga lånet har ökat mer än vad som antogs i samband med framtagandet av budgeten för 2023 kommer styrelsen att låta stämman vara med och besluta en eventuell ytterligare höjning av årsavgiften. Därefter kommer årsavgifterna att ses över i samband med framtagandet av budgeten för 2024.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

En underhållsplan kommer att tas fram innan garantitiden för entreprenaden är slut. Styrelsen har gjort bedömningen att det inte är nödvändigt att ta fram en underhållsplan under 2023.

Under året har garantiarbeten utförts samt återställning av vattenskada.

Fastigheten är utrustad med solceller. Anläggningen har under del av året varit ur funktion. Styrelsen driver ett pågående ärende om att få ersättning från entreprenör, vilket kommer landa i ca 60 000 kr.

I föreningen finns en bilpool och föreningen leasar två elbilar. Bilpoolen debiteras som en månadskostnad i årsavgiften men nyttjande debiteras separat.

Det finns även två lådcyklar som medlemmarna kan nyttja utan kostnad.

Under året har föreningen bland annat tecknat avtal med följande:

HSB Mälardalarna - Administration, fastighetsskötsel, förvaltare och lokavård

Bravida - Serviceavtal solceller, el, VS och ventilation.

Sprinklerbolaget - Serviceavtal för sprinkleranläggning

Aimo Park - Parkeringsövervakning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 17 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 33 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

Under året har medlemmarna fått nyhetsbrev via mejl samt inlägg i Boappa.

Föreningens medlemmar har tillsammans haft vårstädning, gårdsfest, glöggmingel och granresning.

Föreningens hemsida: www.notuddsparken.se

Föreningens e-post: brfnotuddsparken@gmail.com

Medlemmarna har också tillgång till Boappa samt Mitt HSB www.hsb.se/malardalarna då föreningen har administrationsavtal med HSB Mälardalarna.

En odlingsgrupp är tillsatt och under året har man inköpt odlingsutrustning, fröer, plantor mm. En grill och utemöbler har även införskaffats.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	68	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	14 433	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	23	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	143	0	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	502	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	623	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	733	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 810	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 748	-7	-29	0	0
Soliditet, %	75	49	10	0	0

Föreningen överlämnades i mars 2022 och samtliga nyckeltal för året är baserat på 10 månader.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	58 981 700	0	35 305 900	94 287 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	8 893 654	0	6 390 339	15 283 993
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	67 875 354	0	41 696 239	109 571 593
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-36 958	-6 508	0	-43 466
Årets resultat, kr	-6 508	6 508	-1 747 549	-1 747 549
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-43 466	0	-1 747 549	-1 791 015
S:a eget kapital, kr	67 831 888	0	39 948 690	107 780 578

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	-43 466
Årets resultat, kr	-1 747 549
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 791 015

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-74 040
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 865 055

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

2022 | **ÅRSREDOVISNING**

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 809 609	-8
Summa rörelseintäkter		1 809 609	-8
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 239 394	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 4	-1 948 350	0
Summa rörelsekostnader		-3 187 744	0
Rörelseresultat		-1 378 135	-8
Finansiella poster			
Resultat från övriga anläggningstillgångar	Not 5	0	-6 500
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	193	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-369 608	0
Summa finansiella poster		-369 414	-6 500
Årets resultat		-1 747 549	-6 508
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-74 040	0
Disposition underhållsfond		0	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-74 040	0
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-1 821 589	-6 508

2022 | **ÅRSREDOVISNING**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	129 723 571	123 318 030
Mark	Not 9	13 430 100	13 430 100
		<u>143 153 671</u>	<u>136 748 130</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>143 153 671</u>	<u>136 748 130</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 10	18 448	15 090
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		145 205	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	163 039	133 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 170	6 265
		<u>409 862</u>	<u>154 749</u>
Kassa och bank	Not 12	436 730	1 801 197
Summa omsättningstillgångar		<u>846 591</u>	<u>1 955 946</u>
Summa tillgångar		<u>144 000 262</u>	<u>138 704 076</u>

2022 | **ÅRSREDOVISNING**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		94 287 600	58 981 700
Upplåtelseavgifter		15 283 993	8 893 654
Underhållsfond		0	0
		<u>109 571 593</u>	<u>67 875 354</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-43 466	-36 958
Årets resultat		-1 747 549	-6 508
		<u>-1 791 015</u>	<u>-43 466</u>
Summa eget kapital		<u>107 780 578</u>	<u>67 831 888</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	23 687 000	36 320 695
		<u>23 687 000</u>	<u>36 320 695</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	11 934 000	29 416 909
Leverantörsskulder		74 269	5 134 584
Aktuell skatteskuld		147 200	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	377 215	0
		<u>12 532 684</u>	<u>34 551 493</u>
Summa skulder		<u>36 219 684</u>	<u>70 872 188</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>144 000 262</u>	<u>138 704 076</u>

2022 | **ÅRSREDOVISNING**

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 747 549	-6 508
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 948 350	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	200 801	-6 508
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-109 907	-154 749
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-4 535 900	-5 573 555
Kassaflöde från löpande verksamhet	-4 445 006	-5 734 812
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-8 353 891	-56 834 482
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-8 353 891	-56 834 482
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-30 116 604	-102 996
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	41 696 239	59 470 154
Förändring andra långfristiga värdepappersinnehav	0	12 410
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	11 579 635	59 379 568
Årets kassaflöde	-1 219 262	-3 189 726
Likvida medel vid årets början	1 801 197	4 990 923
Likvida medel vid årets slut	581 935	1 801 197

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). Övergång har skett under 2022.

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 underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2023 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.

2022 | ÅRSREDOVISNING

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter from 220301	1 536 810	0
Övriga avgifter, IMD El & Va	144 438	0
Övriga intäkter	128 361	-8
	<u>1 809 609</u>	<u>-8</u>
	1 809 609	-8
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	237 056	0
Reparationer	203 514	0
El	187 851	0
Uppvärmning	111 857	0
Vatten	54 176	0
Sophämtning	59 881	0
Övriga avgifter	148 436	0
Förvaltningskostnader	113 500	0
Övriga driftskostnader	123 123	0
	<u>1 239 394</u>	<u>0</u>
	1 239 394	0
Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 948 350	0
	<u>1 948 350</u>	<u>0</u>
	1 948 350	0
Not 5 Resultat från övriga anläggningstillgångar		
Resultat från försäljning av dotterbolag ÖMKV7AB	0	6 500
	<u>0</u>	<u>6 500</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	193	0
Ränteintäkter skattekonto	0	0
Övriga finansiella intäkter	0	0
	<u>193</u>	<u>0</u>
	193	0
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	368 664	0
Erhållna räntebidrag	0	0
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	0
Räntekostnad skattekonto	0	0
Övriga finansiella kostnader	944	0
	<u>369 608</u>	<u>0</u>
	369 608	0

2022 | **ÅRSREDOVISNING**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	136 748 130	13 430 100
Årets nyanskaffning	8 353 891	0
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	123 318 030
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 102 021	136 748 130
Årets avskrivningar	-1 948 350	0
Utgående avskrivningar	-1 948 350	0
Bokfört värde	143 153 671	136 748 130
Taxeringsvärde för Nautilus 2 i Västerås. Värdeår 2021.		
Byggnad - bostäder hyreshus	64 000 000	
Byggnad - lokaler	0	
	64 000 000	0
Mark - bostäder hyreshus	19 200 000	
Mark - lokaler	0	
	19 200 000	0
Taxeringsvärde totalt	83 200 000	0
Not 9 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

2022 | ÅRSREDOVISNING

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 10 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		18 448	0		
		18 448	0		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Övriga fordringar		163 039	133 394		
		163 039	133 394		
Not 12 Kassa och bank					
Bankkonto		436 730	1 801 197		
		436 730	1 801 197		
Not 13 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 893 654	58 981 700	0	-36 958	-6 508
Upplåtelse/insatser under året	6 390 339	35 305 900			
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-6 508	6 508
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			74 040	-74 040	
Årets resultat					-1 747 549
Belopp vid årets slut	15 283 993	94 287 600	74 040	-117 506	-1 747 549
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	46563530	2,88%	2023-03-28	11 934 000	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
				35 621 000	358 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				23 776 500	
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					33 831 000
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				60 000 000	
<i>varav frigjorda</i>				0	
Summa ställda säkerheter				60 000 000	0
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				358 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				11 576 000	0
				11 934 000	0
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				169 554	0
Upplupna räntekostnader				73 134	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				134 527	0
				377 215	0
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Noter	2022-12-31	2021-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Västerås, 2023

Digitalt signerad av

Alva Schiöler

Anna Larshans

Catharina Lindgren

Emma Kednert

Karin Engström

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt 2023

Mika Kaipainen

Joakim Mattsson

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Notuddsparken för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 maj 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen. Den extra föreningsstämman 2022 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra 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 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. Risken 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Notuddsparken för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Mika Kaipainen
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Notuddsparken i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA LARSHANS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 22:22:58



EMMA KEDNERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 19:35:22



ALVA SCHIÖLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 19:34:25



KARIN ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 19:34:57



CATHARINA LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 07:51:00



MIKA KAIPAINEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-06-01 kl. 07:16:37



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-05 kl. 14:24:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Notuddsparken i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKA KAIPAINEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-06-01 kl. 07:18:52



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-05 kl. 14:23:32



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.