

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för BRF Näsbyhus i Kristianstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls på Vångavägen 27 2021-06-13.
I stämman deltog 12 medlemmar, varav 12 röstberättigade.

Verksamheten

Föreningens fastighet med beteckning Eken 9 byggdes mellan 1949 - 1951.

På fastigheten finns 3 bostadshus som är uppdelade på 30 lägenheter med bostadsrätt med adress Vångavägen 23, 25, 27.

Bostadsrätterna är fördelade om 6 st. ettor, 18 st. tvåor och 6 st. treor.

Föreningen bildades 1949-02-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1951-09-29 och nuvarande stadgar registrerades år 2020-11-11 på Bolagsverket.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar

Fler årsöversikt

	2021	2020	2019
Nettoomsättning tkr	1 214	1 161	1 142
Rörelseresultat tkr	181	128	102
Res efter finansiella poster tkr	94	33	7
Balansomslutning tkr	6 036	5 205	5 267
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Förutom löpande underhåll har lampor utvändigt bytts ut till LED lampor och hänggrännor rengjorts. Garagenedfarter och parkeringsplatser har totalrenoverats.

Inventarier

Ett släp som medlemmarna kan få hyra.

Månadsavgifter

Månadsavgifterna höjdes med 2 % för 2021.

W

Aktiviteter

I oktober anordnades en städdag,

Övrigt

Ett nytt lån för att finansiera totalrenoveringen av garagedfarter och parkeringar på 700 000 kr har tagits. Två bärbara datorer har köpts in för styrelsen. Energideklaration har utförts.

Avtal

Kabel TV
Ekonomisk förvaltning
Fr.o.m. 22-01-01 kommer C 4 Byrån att överlåta sina kunder till
Götalands Fastighetsförvaltning.

Tele 2
C 4 Byrån AB

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 32 medlemmar
Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser gjorts.

Styrelsen samt suppleanter

Josef Köble	ordförande
Tinna Götesdotter	ledamot
Adis Spahovic	ledamot
Linus Olsson	ledamot
Helen Mineur	suppleant
Dan Berger	suppleant
Jan Jönsson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året haft 9 styrelsemöten samt konstituerande möte.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas i förening av ledamöterna.

Revisor

Ordinarie Johan Törnquist, suppleant Josefine Lind.

Förväntad framtida utveckling.

Månadsavgifter

Medlemsavgifterna för 2022 kommer att höjas med 2,0 %.

Framtida underhåll

För 2022 planeras för reparation av källartrappor samt asfaltering av gångarna.
En OVK besiktning skall också göras.

~

Eget Kapital

Eget kapital

Förändring av eget kapital	Insatser	Yttre fond	Bal. Resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	39 900	143 955	274 679	32 761
Vinstdisp. Enl. stämmobeslut			32 761	-32 761
Avsättning yttre fond		49 899	-49 899	
Anspråktagande av yttre fond				
Årets resultat				94 491
	39 900	193 854	257 541	94 491

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst 94 490,84 balanseras i ny räkning

Årets vinst	94 490,84
Balanserat resultat	<u>257 540,77</u>
Summa	352 031,61

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysning.

2

Resultaträkning (kr)		2021	2020
Nettoomsättning	Not 1	1 214 274	1 160 508
<u>Rörelsekostnader</u>			
Övriga externa kostnader	Not 2	-755 685	-816 170
Personalkostnader	Not 3	-89 512	-73 567
Avskrivningar		-187 739	-142 769
		<u>-1 032 936</u>	<u>-1 032 506</u>
Bruttoresultat		181 338	128 002
Rörelseresultat		181 338	128 002
<u>Finansiella poster</u>			
Räntekostnader	Not 4	-86 847	-95 241
		<u>-86 847</u>	<u>-95 241</u>
Resultat efter finansiella poster		94 491	32 761
Resultat efter bokslutsdispositioner		94 491	32 761
Årets resultat		94 491	32 761

~

Balansräkning (kr)	2021	2020
<u>Materiella anläggningstillgångar</u> Not 5		
Byggnader o mark	5 553 796	4 818 869
Inventarier	25 429	48 686
	<u>5 579 225</u>	<u>4 867 555</u>
 Summa anläggningstillgångar	 5 579 225	 4 867 555
 <u>Omsättningstillgångar</u>		
<u>Andelar</u>		
SBC	2 800	2 800
 <u>Kortfristiga fordringar</u>		
Övriga fordringar Not 6	22 209	27 009
Förutb. kostnader/Uppl. intäkter Not 7	21 759	21 319
	<u>43 968</u>	<u>48 328</u>
 Kassa o bank Not 8	 409 785	 286 415
 Summa omsättningstillgångar	 456 553	 337 543
 <u>SUMMA TILLGÅNGAR</u>	 <u>6 035 778</u>	 <u>5 205 098</u>

2

Balansräkning (kr)	2021	2020
Eget kapital och skulder		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Insatser	39 900	39 900
Fond Yttre underhåll	193 854	143 955
<u>Fritt eget kapital</u>		
Fritt eget kapital	257 541	274 679
Årets resultat	94 491	32 761
	<u>585 786</u>	<u>491 295</u>
Summa eget kapital	585 786	491 295
<u>Långfristiga skulder</u>	Not 9	
Skulder till kreditinstitut	5 084 878	1 755 000
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Leverantörsskulder	110 597	38 684
Uppl. kostnader/Förutb. intäkter Not 10	182 946	161 134
Kortfrist. låneskuld kreditinstitut Not 9	68 656	2 753 862
Övriga kortfr. Skulder	2 915	5 123
	<u>365 114</u>	<u>2 958 803</u>
Summa skulder	5 449 992	4 713 803
Summa skulder och eget kapital	6 035 778	5 205 098

W

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden.

Föreningen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, BFNAR 2009:1.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Byggnad och mark

Avskrivning grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och är beräknad med hänsyn till byggnadens beräknade ekonomiska livslängd.

Avskrivningarna är korrigerade för 2016 och kommer fortsättningsvis att skrivas av med 1,6 % på ingående anskaffningsvärde.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med mellan 10,0 - 15,6 % beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital och förändring av fonden sker inom eget kapital. Avsättning görs med 0,3 % av taxeringsvärdet.

Not 1 Nettoomsättning	2021	2020
Medlemsavgifter	1 124 601	1 102 548
Garage o lokal	78 054	56 754
Övriga intäkter	11 619	1 206
Summa	1 214 274	1 160 508

Not 2 Övriga externa kostnader	2021	2020
El	41 838	41 547
Värme	280 804	233 907
Vatten och avlopp	70 733	61 340
Renhållning	45 302	35 040
Canal Digital	23 697	23 362
Underhåll	93 953	249 232
Övriga fastighetskostnader	130 843	116 697
Revision o adm. arvode	55 210	53 288
Konsultarvode	9 000	
Förvaltningskostnader	4 305	1 757
Summa	755 685	816 170

Not 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader.

	2021	2020
Arvoden	55 000	55 000
Vicevärd och övriga	15 142	10 571
Sociala kostnader	19 370	7 996
Summa	89 512	73 567

Not 4 Finansiella poster	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Räntekostnader	86 847	95 241
Summa	86 847	95 241
Not 5 Materiella anläggningstillgångar	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Föreningen äger fastigheten Eken 9 i Kristianstad		
<u>Byggnader och mark</u>		
Ingående anskaffningsvärde	7 469 477	7 469 477
Årets anskaffningar	899 409	
Summa utgående anskaffningsvärde	8 368 886	7 469 477
Akkumulerade avskrivningar	-2 650 608	-2 531 096
Årets avskrivning	-164 482	-119 512
Summa avskrivningar	-2 815 090	-2 650 608
Bokfört värde	5 553 796	4 818 869
Fastigheten har ett taxeringsvärde på 16 633 000 kr varav markvärde 4 788 000 kr.		
<u>Inventarier</u>		
Ingående anskaffningsvärde	182 814	182 814
Årets anskaffning		
Summa utgående anskaffningsvärde	182 814	182 814
Akkumulerade avskrivningar	-134 128	-110 871
Årets avskrivning	-23 257	-23 257
Summa avskrivningar	-157 385	-134 128
Bokfört värde	25 429	48 686
Not 6 Övriga fordringar	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Skattefordringar	20 496	21 396
Skattekontot	1 713	5 613
Summa	22 209	27 009
Not 7 Förutbet. Kostnader/Upplup. Intäkter	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Tele 2	6080	5921
Fastighetsförsäkring	15 679	15 398
Summa	21 759	21 319
Not 8 Kassa o bank	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Kassa		1 330
Visa konto	3 843	3 880
Sparb Skåne	287 501	162 764
Sparb Skåne	118 441	118 441
Summa	409 785	286 415

W

Not 9 Skuld till kreditinstitut

			2021	2020
Långgivare	Räntesats	Löptid		
Sparb. Skåne	1,23%	2024-05-10	1 699 267	
Spar. Skåne	1,33%	2025-05-10	1 699 267	
Sparb. Skåne	2,10%	2023-05-10	1 755 000	1 755 000
Sparb Skåne	1,96%	3 mån		2 753 862
Summa			5 153 534	4 508 862
Del av långfristiga skulder som amorteras inom ett år			68 656	84 000
Del av långfristiga skulder som amorteras inom fem år			343 280	420 000

Enl. ny rekommendation skall lån som skall konverteras inom ett år eller är rörliga, rubriceras som kortfristiga skulder.
Styrelsen har dock ingen avsikt att säga upp lånen eller göra mer amorteringar än det som anges ovan.
Alltså anser styrelsen att de lånen kommer att vara kvar under flera år framöver.

Not 10 Uppl. kostnader/Förutb.intäkter

	2021	2020
Räntor	14 232	12 838
Revisionsarvode	9 500	9 500
Löner och soc. avgifter, AMF	3 186	1 929
Förutbetalda hyror	107 613	102 391
Mälareenergi	3 188	
C 4 energi	45 227	34 476
Summa	182 946	161 134

Ställda panter

	2021	2020
Uttagna pantbrev	5 388 000	4 932 000

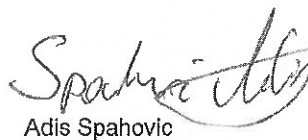
Säkerhet för långfristiga skulder till kreditinstitut

Framtida väsentliga händelser

Under de närmsta åren kommer gångarna att asfalteras om och källartrappor att repareras.
Fastigheten är i gott skick så några andra stora åtgärder är inte planerade under den närmaste tiden.

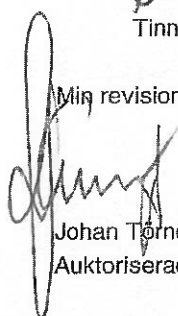
Kristianstad 2022-02-15


Josef Köble


Adis Spahovic


Tinna Götesdotter


Linus Olsson


Johan Törnquist
Auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-03-29

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Näsbyhus
Org.nr 738200-0698

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Näsbyhus för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 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. 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.

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 Näsbyhus för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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

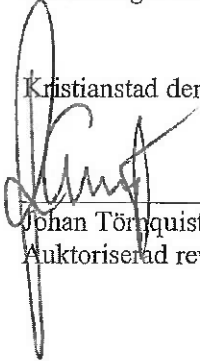
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelser 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.

Kristianstad den 29 mars 2022


Johan Törnquist
Auktoriserad revisor