



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Näsby 96



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Näsby 96 med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 738200-0482 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1956-05-23. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svanen 1	1957-01-01	1957

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göinge-Kristiansatd. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
117	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 192
42	garageplatser	0
Totalt 159 objekt		7 192

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 56 st 2 rok, 48 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Utöver de lägenheter som upplåts med bostadsrätt har föreningen ett antal garage och källarlokal som upplåts med "hyresrätt". Dessutom 3 st tvättstugor (56 B och 64 A), gymlokal (58 B) samt övernattningsrum.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jonas Knutsson	Ordförande
Winnie Rab	Ledamot
Ramilya Galimova	Ledamot
Lena Vos	Ledamot
Martin Fridlund	Suppleant
Anna Cant	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Winnie Rab, Ramilya Galimova, Lena Vos, Martin Fridlund och Anna Cant.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten inklusive konstituerande.

Firman tecknas två i förening av Winnie Rab, Jonas Knutsson, Ramilya Galimova och Lena Vos.

Revisorer har varit: Lars Johansson vald av föreningen.

Valberedning har varit: Josef Rab, sammankallande, Mohamed Amer och Jolanta Gregorsky, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan augusti 2023 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Samhall, teknisk förvaltning inkl. vaktmästeri och städning

HSB Skåne, ekonomisk förvaltning

HSB Skåne, underhållsplansavtal

Länsförsäkringar, fastighetsförsäkring (fullvärde)

Hyresfakturerering med inbetalningar och avstämningar, registrering och betalning av leverantörsfakturor, löner, övrig bokföring samt all administration av lägenhets-, garage- och förrådsbyte, liksom upprättande av kontrolluppgifter över sålda lägenheter, bokslut, årsredovisning samt inkomstdeklarationer har utförts av HSB Skåne.

Föreningen har försäkringar för fastigheten och bostadsrättsförsäkring för lägenhetshavare, anställd personal inklusive

timarbetande "vaktmästare" samt för styrelsen. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen

Under året har styrelsen tagit beslut om 1 st andrahandsuthyrningar, varav 1 st var fortsatt uthyrda i andra hand 31 december 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2023 Huvudsakliga underhållsaktiviteter och investeringar under året har varit renovering av betongskärmar och betongytor på hus 56-60, samt en större renovering av dagvattenrör under mark på den norra parkeringen. I övrigt mindre åtgärder och avhjälpande underhåll.

2022 Drifttagande av solcellsanläggning och laddstolpar för laddning av elfordon. I övrigt mindre åtgärder och avhjälpande underhåll.

2021 Omläggning av dagvatten enligt Kristianstads kommuns kartläggning/begäran samt därav följande skärmtak, omläggning av taken ytskikt på hus 62-66 inkluderat plåtarbeten samt takavvattning. Radonmätning har slutförts under våren 2021 och påvisar inga förhöjda halter av radon. I övrigt mindre åtgärder och avhjälpande underhåll.

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

Under 2024 fokuseras att färdigställa renovering av betongskärmar och ytor på hus 62-66. Under 2024 kommer också batterikapaciteten i solcellsanläggningen att utökas för att möjliggöra en mycket effektiv och ekonomiskt fördelaktig drift.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 141 och under året har det tillkommit 14 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 140.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	86	117	107	156	141
Skuldsättning, kr/kvm	779	800	817	197	201
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	779	800	817	197	201
Räntekänslighet, %	1	2	2	1	1
Energikostnad, kr/kvm	227	193	209	194	188
Årsavgifter, kr/kvm	577	544	536	528	520
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	90	92	91
Totala intäkter, kr/kvm	620	591	598	574	572
Nettoomsättning, tkr	4 450	4 248	4 189	4 122	4 105
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 007	127	-373	-570	130
Soliditet, %	57	59	58	82	82

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat, detta är till följd av de stora kostnadsökningarna (inflationen), ökade räntekostnader och utförda underhållsåtgärder. Om föreningen behöver ta nya lån för framtida underhåll kan årsavgiften behöva höjas ytterligare.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	189 531	0	0	189 531
Uppskrivningsfond, kr	3 865 712	0	0	3 865 712
Underhållsfond, kr	576 270	0	-576 270	0
S:a bundet eget kapital, kr	4 631 513	0	-576 270	4 055 243
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 847 935	127 329	576 270	5 551 534
Årets resultat, kr	127 329	-127 329	-1 007 478	-1 007 478
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 975 264	0	-431 208	4 544 056
S:a eget kapital, kr	9 606 777	0	-1 007 478	8 599 299

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 245 000 kr samt ianspråktagande skett med 821 270 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 975 264
Årets resultat, kr	-1 007 478
Reservation till underhållsfond, kr	-245 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	821 270
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 544 056

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 544 056
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 449 839	4 247 716
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 544	3 403
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 460 383	4 251 119
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 286 375	-2 921 201
Underhåll enligt plan	Not 5	-875 063	-7 210
Övriga externa kostnader	Not 6	-219 021	-248 115
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-150 368	-132 249
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-747 937	-709 611
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 278 763	-4 018 386
RÖRELSERESULTAT		-818 380	232 733
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		30 708	830
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 806	-106 234
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-189 098	-105 404
ÅRETS RESULTAT		-1 007 478	127 329

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	13 098 892	13 836 405
Inventarier och installationer	Not 10	0	10 424
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>13 098 892</u>	<u>13 846 828</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 098 892</u>	<u>13 846 828</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		23 154	4 345
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	12 975	348 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	169 127	166 583
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>205 256</u>	<u>519 424</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	1 923 729	1 906 041
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 923 729</u>	<u>1 906 041</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 128 985</u>	<u>2 425 465</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 227 877</u>	<u>16 272 294</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	189 531	189 531
Uppskrivningsfond	3 865 712	3 865 712
Fond för yttre underhåll	0	576 270
Summa bundet eget kapital	4 055 243	4 631 513
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 551 534	4 847 935
Årets resultat	-1 007 478	127 329
Summa fritt eget kapital	4 544 056	4 975 264
Summa eget kapital	8 599 299	9 606 777
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 2 752 496	4 096 992
Summa långfristiga skulder	2 752 496	4 096 992
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 852 496	1 655 504
Leverantörsskulder	354 603	327 518
Aktuell skatteskuld	Not 15 21 213	13 023
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 12 413	15 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 635 357	556 879
Summa kortfristiga skulder	3 876 082	2 568 525
Summa skulder	6 628 578	6 665 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 227 877	16 272 294

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-818 380	232 733
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	747 937	709 611
	<u>-70 443</u>	<u>942 344</u>
Erhållen ränta	30 708	830
Erlagd ränta	-219 328	-88 241
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-259 064</u>	<u>854 934</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	314 168	-304 708
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	110 087	-49 062
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>165 192</u>	<u>501 164</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-1 836 464
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-1 836 464</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-147 504	-122 920
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-147 504</u>	<u>-122 920</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	17 688	-1 458 220
Likvida medel vid årets början	1 906 041	3 364 261
Likvida medel vid årets slut	<u>1 923 729</u>	<u>1 906 041</u>
	17 688	-1 458 220

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 148 520	3 913 812
Årsavgiftsbortfall bostäder	-851	-106
Hysesintäkt garage och bilplatser	126 900	127 200
Hysesintäkt övrigt	21 517	22 878
Konsumtionsavgift el	132 648	146 699
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	4 763
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	20 355	31 120
Övriga fakturerade kostnader	750	1 350
	4 449 839	4 247 716
I årsavgiften ingår bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för. Det ingår el, uppvärmning, vatten, renhållning och tv i årsavgiften.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	10 544	3 403
	10 544	3 403
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-232 252	-241 099
El	-426 296	-258 890
Uppvärmning	-857 037	-797 380
Vatten	-350 114	-331 151
Renhållning	-153 585	-155 243
Bevakningskostnader	-31 470	-30 375
TV, bredband, iptelefoni	-224 292	-214 409
Förvaltningskostnader	-632 437	-531 277
Försäkringar	-108 595	-99 152
Fastighetsskatt	-191 493	-183 303
Övriga driftskostnader	-78 805	-78 920
	-3 286 375	-2 921 201
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-28 943	0
Underhåll installationer	-364 656	-7 210
Underhåll balkonger	-306 583	0
Underhåll övrigt	-174 881	0
	-875 063	-7 210
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-9 675	-1 050
Övriga förvaltningskostnader	-19 130	-4 579
Kostnader överlåtelse och panter	-32 394	-34 299
Kontorsutrustning och -material	0	-3 614
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-18 598	-21 037
Konsulter	0	-180
Förbrukningsinventarier	-31 888	-37 876
Stämma och styrelse	731	1 463
Arrende, hyra, leasing	-108 068	-99 723
Kundförluster m m	0	-47 221
	-219 021	-248 115

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-104 620	-99 350
Övriga arvoden	-18 875	-11 375
Sociala avgifter	-26 873	-21 524
	<u>-150 368</u>	<u>-132 249</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-614 025	-575 700
Markanläggningar	-123 488	-123 488
Installationer och inventarier	-10 424	-10 424
	<u>-747 937</u>	<u>-709 611</u>

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2114

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 657 368	12 080 320
Årets investering byggnader	0	4 577 048
Ingående anskaffningsvärde mark	186 200	186 200
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 209 488	1 209 488
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 053 056	18 053 056

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 436 581	-2 860 881
Årets avskrivningar byggnader	-614 025	-575 700
Ingående avskrivningar markanläggningar	-780 071	-656 583
Årets avskrivningar markanläggningar	-123 488	-123 488
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 954 164	-4 216 651

Utgående redovisat värde

13 098 892

13 836 405

Redovisade värden byggnader	12 606 762	13 220 787
Redovisade värden mark	186 200	186 200
Redovisade värden markanläggningar	305 930	429 417

Fastighetsbeteckning: Kristianstad Svanen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	50 000 000	16 400 000	66 400 000	66 400 000
Lokaler		558 000	0	558 000	558 000
		50 558 000	16 400 000	66 958 000	66 958 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning	5 915 400	5 915 400
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	5 915 400	5 915 400

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	128 263	128 263
Utgående anskaffningsvärden	128 263	128 263
Ingående avskrivningar	-117 840	-107 416
Årets avskrivningar	-10 424	-10 424
Utgående avskrivningar	-128 263	-117 840
Utgående redovisat värde	0	10 424

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	2 785	3 847
Övriga kortfristiga fordringar	10 190	344 649
	12 975	348 496

	2023-12-31	2022-12-31		
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetald försäkring	46 468	43 540		
Förutbetald kabel-TV och bredband	57 705	55 870		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 954	67 173		
	<u>169 127</u>	<u>166 583</u>		
Not 13 BANK				
Sparbanken Skåne	1 923 729	1 906 041		
	<u>1 923 729</u>	<u>1 906 041</u>		
Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Nästa års		
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Stadshypotek AB	4,63%	2024-12-01	1 500 000	0
Stadshypotek AB	3,76%	2026-12-01	1 500 000	0
Stadshypotek AB	3,73%	2027-12-01	1 252 496	0
Stadshypotek AB	3,80%	2024-12-01	1 352 496	147 504
			<u>5 604 992</u>	<u>147 504</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 752 496
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				2 852 496
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<u>2 852 496</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				4,00%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				590 016
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				4 867 472
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Not 15 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld			21 213	13 023
			<u>21 213</u>	<u>13 023</u>
Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Personalens källskatt			6 320	4 268
Arbetsgivaravgifter			4 493	1 694
Övriga kortfristiga skulder			1 600	9 639
			<u>12 413</u>	<u>15 601</u>

	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	185 099	155 893
Upplupna räntekostnader	18 471	17 993
Upplupen revision	6 900	6 600
Förutbetalda årsavgifter och hyror	360 775	372 117
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64 112	4 276
	635 357	556 879

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Jonas Knutsson

.....
Lena Vos

.....
Ramilya Galimova

.....
Winnie Rab

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lars Johansson
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Näsby 96, org.nr. 738200-0482

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Näsby 96 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisor utsedd av föreningen har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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.

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 min revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av föreningen har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag 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

Mitt 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.

Mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av föreningen 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 utsedd av föreningens 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Malmö

Digitalt signerad av;

.....

Lars Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Näsby 96 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONAS KNUTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 15:20:49



WINNIE RAB

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 09:30:32



RAMILYA GALIMOVA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 16:31:47



LENA VOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 17:11:16



LARS JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 06:41:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Näsby 96 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 06:40:15



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.