

Årsredovisning för
Brf Näsby Plog

769620-6197

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Näsby Plog, 769620-6197, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen hade vid årets slut fem medlemmar. Varje lägenhet representerar en röst. Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-21. På stämman deltog 5 av 5 medlemmar.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Viggbyholm 74:24 och 74:25, som byggdes år 2010 i vilken man upplåter lägenheter. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Lägenheter

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Innehavet per 2023-12-31:

Antal	Benämning	Total yta
5 st.	lägenheter bostadsrätt	642 m ²

Fördelade enligt:

Kråkuddsvägen 29

Lägenhet 1,	137,5 m
Lägenhet 2,	137,5 m ²
Lägenhet 5,	45,9 m ²

Kråkuddsvägen 31

Lägenhet 4,	137,5 m ²
Lägenhet 3,6	183,4 m ²

Förråd

Föreningen har ett fristående förråd, avdelat i sex utrymmen. Ett tillhörande varje lägenhet samt ett för föreningen. Vid förrådet finns även ett cykelstall under tak.

Styrelse

Therese Hasslegren, Ordförande
Eva Lundin, Kassör
Pablo Sanchez, Ledamot
Jessica Ponselius, Ledamot

Firman tecknas av styrelsen. Föreningens firma tecknas gemensamt av två i styrelsen, varav en måste vara ordförande eller kassör. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor är Tina Sjögren

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående entreprenörer och leverantörer:

Ellevio, Elnät
Telge Energi, Elleverantör
Roslagsvatten, Vatten
Telia, Fiber, bredband och TV
Urbaser, Sophämtning
Länsförsäkringar, Försäkring
CV Redovisning AB, Redovisning
Handelsbanken, Lån, bankkonto och övrig bankservice
Aija Freimane AB, Trädgårdsskötsel

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Belysningen i resp. entré byttes ut samt byte av strålkastare på parkeringen. Arbetet utfördes av Edsvikens El.

Energideklaration genomfördes och registrerades hos Boverket. Energideklarationen genomfördes av konsult från Svensk Energideklaration.

Avgiftshöjning skedde 2023-04-01 samt 2023-10-01, enligt beslut på styrelsemöten.

Avgifter

Månadsavgiften täcker kostnader för lånekostnader, vattenförbrukning, sophantering, avsättning till underhållsfond samt övriga mindre löpande kostnader.

Elförbrukning avläses i slutet av varje månad och redovisas för respektive lägenhet. Kostnaden fördelas därefter ut på respektive lägenhet, tillsammans med kostnad för fiber (enligt 1 års löpande avtal från maj 2019). Den del av elförbrukningen som är gemensam (ytterbelysning, motorvärmare m m) fördelas enligt andelstalen.

Förbrukning för laddpunkterna avläses i Easee Charge System.

Förväntad framtida utveckling

Föreningens ekonomi är till stor del beroende på ränteläget samt eventuella större investeringar. Styrelsen beslutar om dessa.

Föreningen har låg belåning. Föreningen har from 2023-03-31 ett rörligt lån samt ett lån som är bundet till 2025-03-30.

Likviditeten är god sett till de värden som krävs för god likviditet.

En Underhållsplan upprättades år 2021 av en konsult från Husinsikt. Planen ligger till grund för styrelsens framtida beslut.

Planerat underhåll enligt underhållsplan

Underhållsplan finns.

Löpande underhåll diskuteras och beslutas av styrelsen.

Flerårsöversikt

	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	429 648	545 121	359 493
Resultat efter finansiella poster	-78 751	-7 740	20 684
Soliditet %	92,3	92,2	92,2
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	382	311	281
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	57	37	50
Skuldsättning per m ²	3 323	3 323	3 323
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	3 323	3 323	3 323
Sparande per m ²	146	68	58
Energikostnad per m ²	249	342	256
Räntekänslighet %	5	3,9	5,9

Kommentar till flerårsöversikt

Totalt 642m2 upplåtna med bostadsrätt. I årsavgifterna ingår kostnader för vattenförbrukning, sophantering, lån, avsättning till underhållsfond samt parkeringsplats men det tillkommer avgifter för elförbrukning och bredband.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	26 544 000	60 000	-122 196	-7 740
Balanseras i ny räkning			-7 740	7 740
Årets resultat				-78 751
Belopp vid årets utgång	26 544 000	60 000	-129 936	-78 751

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-129 936
Årets resultat	-78 751
Summa	-208 687
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	5 000
Balanseras i ny räkning	-213 687
Summa	-208 687

Kommentar till dispositioner

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. Årets siffror är fastställda av föreningsstämman.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Övriga rörelseintäkter	2	429 648	545 121
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		429 648	545 121
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3,4	-284 210	-374 125
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-177 995	-144 535
Summa rörelsekostnader		-462 205	-518 660
Rörelseresultat		-32 557	26 461
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 267	170
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-50 461	-34 371
Summa finansiella poster		-46 194	-34 201
Resultat efter finansiella poster		-78 751	-7 740
Resultat före skatt		-78 751	-7 740
Årets resultat		-78 751	-7 740

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	28 165 286	28 309 821
Inventarier, verktyg och installationer	7	72 366	105 826
Summa materiella anläggningstillgångar		28 237 652	28 415 647
Summa anläggningstillgångar		28 237 652	28 415 647
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		10	89
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	40 090	67 215
Summa kortfristiga fordringar		40 100	67 304
Kassa och bank			
Kassa och bank		326 607	235 355
Summa kassa och bank		326 607	235 355
Summa omsättningstillgångar		366 707	302 659
SUMMA TILLGÅNGAR		28 604 359	28 718 306

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 544 000	26 544 000
Fond för yttre underhåll		60 000	60 000
Summa bundet eget kapital		26 604 000	26 604 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-129 936	-122 196
Årets resultat		-78 751	-7 740
Summa fritt eget kapital		-208 687	-129 936
Summa eget kapital		26 395 313	26 474 064
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 949 200	1 949 200
Övriga skulder	8	184 200	184 200
Summa långfristiga skulder		2 133 400	2 133 400
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	9	33 244	19 763
Skatteskulder		36 322	34 796
Övriga skulder		330	330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	5 750	55 953
Summa kortfristiga skulder		75 646	110 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 604 359	28 718 306

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-32 557	26 461
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	177 995	144 535
Erhållen ränta	4 267	170
Erlagd ränta	-50 461	-34 371
Betald inkomstskatt	1 526	17 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	100 770	154 719
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	27 205	-12 027
Ökning/minskning leverantörsskulder	13 481	-3 066
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-50 203	12 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten	91 253	151 781
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-105 826
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-105 826
Årets kassaflöde	91 253	45 955
Likvida medel vid årets början	235 354	189 399
Likvida medel vid årets slut	326 607	235 354

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>Procent</i>
Byggnader	2
Inventarier, verktyg och installationer	20
Markanläggningar	5

Kommentar

Fordringar har tagits upp till de belopp som de beräknas inflyta.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter kommer att ske genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Samtliga skulder är kortfristiga om inget annat anges i not och övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges i not nedan.

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Medlemsavgifter	245 545	199 602
Avgifter värme	178 590	252 311
Övriga intäkter	5 513	93 208
Summa	429 648	545 121

Not 3 Driftskostnader

	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Uppvärmning	160 164	219 643
VA-avgifter	17 658	14 271
Renhållningsavgifter	7 825	8 397
Summa	185 647	242 311

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Löpande underhåll	20 571	24 213
Bank- och myndighetskostnader	1 783	1 991
Fastighetsavg/försäkring	33 169	31 798
Redovisningskostnader	13 100	12 250
Övriga kostnader	29 940	61 562
Summa	98 563	131 814

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Räntekostnader fastighetslån	50 183	34 308

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 631 357	28 631 357
Utgående anskaffningsvärden	28 631 357	28 631 357
Ingående avskrivningar	-321 536	-177 001
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-144 535	-144 535
Utgående avskrivningar	-466 071	-321 536
Redovisat värde	28 165 286	28 309 821
Taxeringsvärde		
Byggnader	22 686 000	22 686 000
Summa taxeringsvärde	22 686 000	22 686 000

Kommentar till not

Taxeringsvärde år 2023 för Näsby Plog är 22 686 000kr

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	167 301	5 300
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp		167 301
Försäljningar/utrangeringar		-5 300
Utgående anskaffningsvärden	167 301	167 301
Ingående avskrivningar	-61 475	-5 300
Förändringar av avskrivningar		
Försäljningar/utrangeringar		5 300
Årets avskrivningar	-33 460	-61 475
Utgående avskrivningar	-94 935	-61 475
Redovisat värde	72 366	105 826

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken			2 133 400	2 133 400
Summa			2 133 400	2 133 400

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Typ av interimspost	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningstjänster	5 750	2 275
Elkostnader	33 244	53 678
Summa	38 994	55 953

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
Summa ställda säkerheter	10 000 000	10 000 000

Not 11 Övriga upplysningar till balansräkningen

Fordringar EI, värme samt förbetald försäkring

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kommande större projekt under 2024:

Styrelsen diskuterar och beslutar relevanta insatser och investeringar löpande under året utifrån behov. Under 2024 kommer de låga belyningspollarna bytas till höga belyningsstolpar.

Kassörens kommentar till resultatet

Avskrivningarna redovisas i resultaträkningen som en kostnad, trots att föreningen egentligen inte har betalat ut några pengar. Har föreningen redovisat ett negativt resultat kan vi därför jämföra resultatet i förhållande till avskrivningarna. Blir resultatet positivt när vi räknar bort avskrivningarna innebär det negativa resultatet med avskrivningarna inräknade alltså att föreningen ändå har förstärkt sin kassa under året.

Not 13 Ordlista

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten.

Förvaltningsberättelsen talar om väsentliga händelser under året, vilka som haft uppdrag i föreningen, fakta om antalet medlemmar m.m. Framtida utveckling kan också beskrivas i korthet.

Den ekonomiska redovisningen visar verksamheten i siffror. Den följer i de flesta fall den EU-anpassade årsredovisningslagen.

Redovisningen innehåller resultat- och balansräkning och notförteckning. I resultat- och balansräkningen redovisas totalsummor medan noterna innehåller mer detaljerad information om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott/underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Årsavgifterna ska täcka lån, driftkostnader och fondavsättningar för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (ev. överskott/underskott) ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar till exempel fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar t.ex. kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital och årets resultat, lån på fastigheter och kortfristiga skulder, till exempel leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar. Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar som föreningen har gjort under åren.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Det kan vara vissa värdepapper, kortfristiga placeringar, HSB avräkning och andra likvida medel.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

Långfristiga skulder är sådana skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

Fond för inre underhåll.

I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i föreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet syns på den avispecifikation som följer med inbetalningskortet varje kvartal.

Fond för yttre underhåll. Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. En ändring av redovisningsprinciper innebär att avsättning till underhållsfond numera sker över resultatdispositionen istället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Underskrifter

Täby

Datum framgår av den digitala underskriften.

Therese Hasslegren
Styrelseordförande

Pablo Sanchez
Styrelseledamot

Eva Lundin
Styrelseledamot

Jessica Ponselius
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala underskrift.

Tina Sjögren
Godkänd revisor

This documents contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende