

ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle med säte i Täby org.nr. 769617-4585 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-11-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Täby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sågtorp 4	2012-01-01	2013
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Forsikring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
58	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 472
45	garageplatser	0
17	p-platser	0
Totalt 120 objekt		4 472

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 2 rok, 27 st 3 rok, 12 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Täby Sågtorp GA:1	G:A		58 / 157	Bostadsgård, Rabatter, Belysning, Cykelställ, Dagvattenanläggning, Markparkering, Garage, Garageportar, Passersystem, Trapphus, Belysning, Brand-och sprinklersystem mm
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bobo Cavallin	Ordförande	2023-04-26	
Torbjörn Karlsson	Ledamot	2019-04-18	
Peter Burestad	Ledamot	2023-04-26	
Annika Bolin	Ledamot	2019-04-18	2024-04-23
Martina Lundgren	Ledamot	2019-04-18	
Olle Benzler	Ledamot	2024-04-23	
Urban Sandolf	Suppleant	2024-04-23	
Anneli Wisén	Suppleant	2023-04-26	2024-04-23
Bobo Cavallin	Ledamot	2021-06-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bobo Cavallin, Torbjörn Karlsson och Martina Lundgren.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsen.

Revisorer: Joakim Häll Kungsbron Borevision som ordinarie revisor och Jörgen Götehed Kungsbron Borevision som suppleant, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Marianne Mirkovic och Derek Mearns, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 8 % från 2024-01-01.

Årsavgiften höjdes med 4 % från 2025-01-01.

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 den 2024-10-01.

Genomfört och planerat underhåll

- Balansering och injustering av värmesystemet påbörjades.

Övriga väsentliga händelser under året

- Tre av våra fyra lån omsattes den 1 mars.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes under maj månad.
- Införande av system för övervakning av fläkt- och värmesystem.
- Installation av trådlösa temperaturgivare i 20 % av lägenheterna.
- Uppdatering av driftavtal med HSB avseende övervakning och larmhantering av fläkt- och värmesystem.

- Förstärkning av inbrottsskydd till garaget.
- Ny rutin för det systematiska brandskyddsarbetet infördes.

Planerade väsentliga händelser/aktiviteter under 2025

- Ett av våra fyra lån skall omsättas den 30 mars.
- Slutföra balansering och injustering av värmesystemet.
- Upprätta energideklaration.
- Byte av belysningen i garaget.
- Ommålning av entréernas träpartier
- Utveckla det systematiska brandskyddsarbetet.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 94 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 93.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	179	217	321	313	338
Skuldsättning, kr/kvm	9 711	9 764	9 987	10 463	10 687
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 711	9 764	9 987	10 463	10 687
Räntekänslighet, %	12	13	14	15	15
Energikostnad, kr/kvm	167	162	116	113	70
Årsavgifter, kr/kvm	829	748	704	704	690
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	75	75	77	77
Totala intäkter, kr/kvm	1 000	972	905	876	848
Nettoomsättning, tkr	4 460	4 298	4 220	4 101	3 986
Resultat efter finansiella poster, tkr	-783	-558	175	104	299
Soliditet, %	78	78	77	77	76

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på dels högre räntekostnader och dels på stora avskrivningskostnader vilka i sig inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 181 590 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 179 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (t ex ökade driftskostnader, återinvesteringar och amorteringar) samt att höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 4 %.

Styrelsen anser därmed inte att årets förlust påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital		resultat enligt		
		stämmans beslut		
Inbetalade insatser, kr	160 770 000	0	0	160 770 000
Underhållsfond, kr	2 701 721	0	302 254	3 003 975
S:a bundet eget kapital, kr	163 471 721	0	302 254	163 773 975
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 303 838	-558 495	-302 254	-5 164 587
Årets resultat, kr	-558 495	558 495	-783 058	-783 058
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 862 333	0	-1 085 312	-5 947 645
S:a eget kapital, kr	158 609 388	0	-783 058	157 826 330

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 670 000 kr samt ianspråktagande skett med 367 746 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	-4 862 333
Årets resultat, kr	-783 058
Reservation till underhållsfond, kr	-670 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	367 746
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 947 645

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-5 947 645
-----------------------------	------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 460 276	4 298 274
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 200	47 172
Summa Rörelseintäkter		4 470 476	4 345 446
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 714 106	-2 848 752
Övriga externa kostnader	Not 5	-43 512	-65 246
Personalkostnader	Not 6	-132 472	-122 010
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 213 997	-1 213 997
Summa Rörelsekostnader		-4 104 087	-4 250 005
Rörelseresultat		366 389	95 442
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	36 914	12 009
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 186 361	-665 946
Summa Finansiella poster		-1 149 447	-653 937
Resultat efter finansiella poster		-783 058	-558 495
Resultat före skatt		-783 058	-558 495
Årets resultat		-783 058	-558 495

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	198 949 829	200 163 826
Summa Materiella anläggningstillgångar		198 949 829	200 163 826
Summa Anläggningstillgångar		198 949 829	200 163 826

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		0	41 195
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 003 105	2 022 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	333 012	218 515
Summa Kortfristiga fordringar		2 336 118	2 282 668

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	838 106	500 000
Summa Kortfristiga placeringar		838 106	500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	0	327 106
Summa Kassa och bank		0	327 106
Summa Omsättningstillgångar		3 174 224	3 109 775

Summa Tillgångar		202 124 053	203 273 601
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	160 770 000	160 770 000
Fond för yttre underhåll	3 003 975	2 701 721
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	163 773 975	163 471 721
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 164 587	-4 303 838
Årets resultat	-783 058	-558 495
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-5 947 645	-4 862 333
Summa Eget kapital	157 826 330	158 609 388

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	32 328 643	10 847 398
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		32 328 643	10 847 398
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 087 398	32 808 643
Leverantörsskulder		172 486	199 151
Skatteskulder		2 761	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	39 786	43 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	666 649	765 086
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		11 969 080	33 816 814
Summa Skulder		44 297 723	44 664 212
Summa Eget kapital och skulder		202 124 053	203 273 601



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	366 389	95 442
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 213 997	1 213 997
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 213 997	1 213 997
Erhållen ränta	33 825	11 051
Erlagd ränta	-1 198 372	-621 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	415 839	698 700
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-119 770	63 278
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-114 479	190 730
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-234 249	254 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten	181 590	952 708
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-240 000	-1 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-240 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	-58 410	-47 292
Likvida medel vid årets början	2 824 817	2 872 109
Likvida medel vid årets slut	2 766 407	2 824 817



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 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.

Beskattnig

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, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.



Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 534 852	3 272 976
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	169 669	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	526 000	529 405
	Hyror förbrukningsbaserad	9 450	161 848
	Hyror övrigt	10 200	0
	Övriga primära intäkter	273 495	360 484
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 523 666	4 324 713
	Avgiftsbortfall	0	-26 400
	Hysesbortfall	-63 390	-39
	<i>Summa</i>	-63 390	-26 439
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 460 276	4 298 274
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	10 200	47 172
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	10 200	47 172
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-596 636	-567 324
	Snö och halk-bekämpning	-223 871	-386 665
	Reparationer	-230 840	-389 436
	Planerat underhåll	-367 747	-315 496
	EI	-178 667	-219 435
	Uppvärmning	-416 960	-424 154
	Vatten	-150 957	-82 839
	Sophämtning	-140 186	-156 364
	Fastighetsförsäkring	-92 194	-82 266
	Kabel-TV och bredband	-115 639	-116 205
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-32 509	13 300
	Förvaltningsavtalskostnader	-162 150	-121 868
	Övriga driftkostnader	-5 750	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 714 106	-2 848 752

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 100	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 996	-15 993
	Administrationskostnader	-6 164	-14 446
	Extern revision	-22 250	-19 125
	Föreningsverksamhet	-679	-1 707
	Övriga förvaltningskostnader	-7 323	-13 975
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-43 512	-65 246
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-106 140	-97 509
	Sociala avgifter	-26 332	-24 501
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-132 472	-122 010
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	766	1 121
	Ränteintäkter HSB bunden placering	22 945	3 963
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	13 203	6 925
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	36 914	12 009
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 186 267	-665 946
	Övriga räntekostnader	-94	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 186 361	-665 946

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	145 679 624	145 679 624
	Ingående anskaffningsvärde mark	65 167 376	65 167 376
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	210 847 000	210 847 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 683 174	-9 469 177
	Årets avskrivningar	-1 213 997	-1 213 997
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-11 897 171	-10 683 174
	<i>Utgående redovisat värde</i>	198 949 829	200 163 826
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	111 000 000	111 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 256 000	3 256 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	157 256 000	157 256 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	50 197 000	50 197 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	50 197 000	50 197 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 928 300	1 997 710
	Övriga fordringar	74 805	25 248
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 003 105	2 022 958
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteutgifter	4 047	958
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	328 965	217 557
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	333 012	218 515
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	500 000	500 000
	Övriga kortfristiga placeringar	338 106	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	838 106	500 000

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken

0

327 106

Summa Kassa och bank

0

327 106

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,85%	2025-03-30	10 847 398	80 000
Stadshypotek AB	3,52%	2028-03-01	9 826 341	80 000
Stadshypotek AB	3,74%	2026-03-01	11 459 775	80 000
Stadshypotek AB	3,51%	2027-03-01	11 282 527	80 000
			43 416 041	320 000

Långfristig del

32 328 643

Nästa års amortering av långfristig skuld

240 000

Lån som ska konverteras inom ett år

10 847 398

Kortfristig del

11 087 398

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

320 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 280 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,91%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,85%	2025-03-30	10 847 398	80 000
Stadshypotek AB	3,52%	2028-03-01	9 826 341	80 000
Stadshypotek AB	3,74%	2026-03-01	11 459 775	80 000
Stadshypotek AB	3,51%	2027-03-01	11 282 527	80 000
			43 416 041	320 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

240 000

Lån som ska konverteras inom ett år

10 847 398

Kortfristig del

11 087 398

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

16 761

21 209

Källskatt

20 625

18 720

Övriga kortfristiga skulder

2 400

4 005

Summa Övriga skulder

39 786

43 934

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	339 916	324 393
	Upplupna räntekostnader	32 145	44 156
	Övriga upplupna kostnader	294 588	396 537
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	666 649	765 086

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle, org.nr. 769617-4585

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle för räkenskapsåret 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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 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 tvekl 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BOBO CAVALLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 06:30:22



OLLE BENZLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 10:42:54



TORBJÖRN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 22:26:56



PETER BURESTAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 08:44:51



MARTINA LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 08:38:36



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 21:14:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 21:14:01



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.