

Årsredovisning för **Brf Näsby Plog**

769620-6197

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31



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 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen hade vid årets slut fem medlemmar. Varje lägenhet representerar en röst. Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-08. På stämman deltog 3 av 5 medlemmar. Två medlemmar hade lämnat fullmakt.

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 2024-12-31:

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

Fördelade enligt:

Kråkuddsvägen 29

Lägenhet 1, 137,5 m²
Lägenhet 2, 137,5 m²
Lägenhet 5, 45,9 m²

Kråkuddsvägen 31

Lägenhet 4, 137,5 m²
Lägenhet 3,6 183,4 m²

Förråd

Föreningen har ett fristående förråd, avdelat i sex utrymmen. Ett tillhörande varje lägenhet samt ett för föreningen. Vid förrådet finns även ett cykelställ 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 t.o.m. 24-10-31. Fortum fr.o.m. 24-11-01, Elleverantör
- Roslagsvatten, Vatten
- Telia, Fiber, bredband och TV
- Verdis, Renhållning
- Länsförsäkringar, Försäkring
- CV Redovisning AB, Redovisning
- Handelsbanken, Lån, bankkonto och övrig bankservice
- Aijas Trädgårdar AB, Trädgårdsskötsel

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lyktstolpar byttes vid trädgårdsgångarna. Befintliga låga pollare byttes mot höga lyktstolpar. Två höga lyktstolpar sattes även upp vid parkeringen. Arbetet utfördes av Birka El o Bygg AB.

Utbyte av 14 fasad armaturer till fasad armaturer utan transformatorer. Arbetet utfördes av Elfirman i Sthlm AB.

Beskärning av fruktträd. Arbetet utfördes av Aijas Trädgårdar AB.

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 och motorvärmare) fördelas enligt andelstalen.

Förbrukning för laddpunkterna avläses i Easee Charge System och fördelas på respektive användare.

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 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

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	426 843	429 648	545 121	359 493
Resultat efter finansiella poster	-148 687	-78 751	-7 740	20 684
Soliditet %	92,2	92,3	92,2	92,2
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	401	382	311	281
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	60	57	37	50
Skuldsättning per m ²	3 323	3 323	3 323	3 323
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	3 323	3 323	3 323	3 323
Sparande per m ²	95	146	68	58
Energikostnad per m ²	229	249	342	256
Räntekänslighet %	5	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.

Upplysning vid förlust

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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 544 000	60 000	-129 936	-78 751
Balanseras i ny räkning			-83 751	78 751
Reservering		5 000		
Årets resultat				-148 687
Belopp vid årets utgång	26 544 000	65 000	-213 687	-148 687

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-213 687
Årets resultat	-148 687
Summa	-362 374
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	5 000
Balanseras i ny räkning	-367 374
Summa	-362 374

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>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	426 843	429 648
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		426 843	429 648
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-295 336	-284 210
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-209 737	-177 995
Summa rörelsekostnader		-505 073	-462 205
Rörelseresultat		-78 230	-32 557
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 039	4 267
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-76 496	-50 461
Summa finansiella poster		-70 457	-46 194
Resultat efter finansiella poster		-148 687	-78 751
Resultat före skatt		-148 687	-78 751
Årets resultat		-148 687	-78 751

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	27 984 614	28 165 286
Inventarier, verktyg och installationer	7	106 371	72 366
Summa materiella anläggningstillgångar		28 090 985	28 237 652
Summa anläggningstillgångar		28 090 985	28 237 652
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		138	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	39 404	40 090
Summa kortfristiga fordringar		39 542	40 100
Kassa och bank			
Kassa och bank		321 941	326 607
Summa kassa och bank		321 941	326 607
Summa omsättningstillgångar		361 483	366 707
SUMMA TILLGÅNGAR		28 452 468	28 604 359

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 544 000	26 544 000
Fond för yttre underhåll		65 000	60 000
Summa bundet eget kapital		26 609 000	26 604 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-213 687	-129 936
Årets resultat		-148 687	-78 751
Summa fritt eget kapital		-362 374	-208 687
Summa eget kapital		26 246 626	26 395 313
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			
Skatteskulder		37 624	36 322
Övriga skulder		0	330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	34 818	38 994
Summa kortfristiga skulder		72 442	75 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 452 468	28 604 359

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-78 230	-32 557
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	209 737	177 995
Erhållen ränta	6 039	4 267
Erlagd ränta	-76 496	-50 461
Betald inkomstskatt	1 302	1 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	62 352	100 770
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	558	27 205
Ökning/minskning leverantörsskulder		-19 763
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-4 506	-16 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten	58 404	91 253
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-63 070	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-63 070	0
Årets kassaflöde	-4 666	91 253
Likvida medel vid årets början	326 607	235 354
Likvida medel vid årets slut	321 941	326 607

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

Avskrivningar	År
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5
Markanläggningar	20

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

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Medlemsavgifter	257 208	245 545
Avgifter värme och el	169 635	178 590
Övriga intäkter		5 513
Summa	426 843	429 648

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Uppvärmning	146 944	160 164
VA-avgifter	24 413	17 658
Renhållningsavgifter	8 950	7 825
Summa	180 307	185 647

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Löpande underhåll	39 648	20 571
Bank- och myndighetskostnader	1 905	1 783
Fastighetsavg/försäkring	34 736	33 169
Redovisningskostnader	15 000	13 100
Övriga kostnader	23 739	29 940
Summa	115 028	98 563

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Räntekostnader fastighetslån	76 000	50 183

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 631 357	28 631 357
Utgående anskaffningsvärden	28 631 357	28 631 357
Ingående avskrivningar	-466 071	-321 536
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-180 672	-144 535
Utgående avskrivningar	-646 743	-466 071
Redovisat värde	27 984 614	28 165 286
Taxeringsvärde		
Byggnader	17 600 000	22 686 000
Mark	14 800 000	
Summa taxeringsvärde	32 400 000	22 686 000

Kommentar till not

Taxeringsvärde år 2024 för Näsby Plog är 32 400 000kr

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	167 301	167 301
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	63 070	
Utgående anskaffningsvärden	230 371	167 301
Ingående avskrivningar	-94 935	-61 475
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-29 065	-33 460
Utgående avskrivningar	-124 000	-94 935
Redovisat värde	106 371	72 366

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen. Långgivare är Handelsbanken	2 133 400	2 133 400

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Typ av interimspost	2024-12-31	2023-12-31
Redovisningstjänster	4 000	5 750
Elkostnader	30 818	33 244
Summa	34 818	38 994

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
Summa ställda säkerheter	10 000 000	10 000 000

Not 11 Övriga upplysningar till balansräkningen

Fordringar el och värme samt förbetald försäkring.

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kommande större projekt under 2025:

Styrelsen diskuterar och beslutar relevanta insatser och investeringar löpande under året utifrån behov. Under 2025 kommer stamspolning ske, enligt underhållsplan.

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 anläggnings-tillgångar 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

Jessica Ponselius
Styrelseledamot

Eva Lundin
Styrelseledamot

Pablo Sanchez
Styrelseledamot

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

Tina Sjögren
Godkänd revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

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