



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Näsby 96



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Näsby 96 med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 738200-0482 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 23 maj 1956 och nuvarande stadgar registrerades den 3 december 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Kristianstad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1957 på fastigheten Svanen 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Näsbychaussén 56-66 A och B, jämna nummer i Kristianstad.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svanen 1	1957-01-01	1950

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
117	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7192
42	garageplatser	0
Totalt 159 objekt		7192

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

Föreningen har 117 bostadslägenheter. 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	Vice ordförande
Miljana Ristic	Ledamot
Britt-Mari Engström	Ledamot
Martin Fridlund	Suppleant
Ramilya Galimova	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Knutsson, Winnie Rab, Miljana Ristic, Britt-Mari Engström, Martin Fridlund och Ramilya Galimova.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten, inklusive konstituerande styrelsemöte. Styrelsen har under året arbetat med att utreda och förbereda underhålls- och investeringsaktiviteter, hanterat medlemsärenden och fortsatt arbetet med att effektivisera och dokumentera styrelsens arbetsätt.

Firmatecknare har varit: Britt-Mari Engström, Winnie Rab, Miljana Ristic, Jonas Knutsson, Jasmina Zigovic, Vincent Thornberg.

Föreningen tecknas av två ledamöter i förening.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2003.

Revisorer har varit: Lars Johansson vald av föreningen.

Valberedning har varit: Josef Rab (sammankallande), Jolanta Gregorsky och Teresa Persson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25. På stämman deltog 16 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Underhållsbesiktning

Årets underhållsbesiktning har utförts i september 2022 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

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 2 st andrahandsuthyrningar, varav 2 st var fortsatt uthyrda i andra hand 31 december 2022.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Huvudsakliga underhållsaktiviteter och investeringar under året har varit installation av och drifttagande av sollcellsanläggning 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 året kommer förutom mindre insatser och avhjälpande underhåll framför allt dagvatten på norra parkeringen, betongreovering samt visst utbyte av rörledningar i källare fokuseras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 146 och under året har det tillkommit 13 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 141.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	117	107	156	141	85
Skuldsättning, kr/kvm	800	817	197	201	205
Räntekänslighet, %	2	2	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	193	209	194	188	219
Driftskostnad, kr/kvm	406	430	364	377	452
Årsavgifter, kr/kvm	544	536	528	520	505
Totala intäkter, kr/kvm	591	598	574	572	570
Nettoomsättning, tkr	4 248	4 189	4 122	4 105	3 996
Resultat efter finansiella poster, tkr	127	-373	-570	130	62
Soliditet, %	59	58	82	82	81

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

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	189 531	0	0	189 531
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	3 865 712	0	0	3 865 712
Underhållsfond, kr	309 480	0	266 790	576 270
S:a bundet eget kapital, kr	4 364 723	0	266 790	4 631 513
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 487 231	-372 506	-266 790	4 847 935
Årets resultat, kr	-372 506	372 506	127 329	127 329
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 114 725	0	-139 461	4 975 264
S:a eget kapital, kr	9 479 448	0	127 329	9 606 777

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 274 000 kr samt ianspråktagande skett med 7 210 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	5 114 725
Årets resultat, kr	127 329
Reservation till underhållsfond, kr	-274 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	7 210
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 975 264

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 975 264

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 247 716	4 189 369
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 403	114 985
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 251 119	4 304 354
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 921 201	-3 094 471
Underhåll enligt plan	Not 5	-7 210	-550 827
Övriga externa kostnader	Not 6	-248 115	-204 823
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-132 249	-155 839
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-709 611	-592 411
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 018 386	-4 598 372
RÖRELSERESULTAT		232 733	-294 018
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		830	589
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 234	-79 077
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-105 404	-78 488
ÅRETS RESULTAT		127 329	-372 506

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	13 836 405	9 958 544
Inventarier och installationer	Not 10	10 424	20 847
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	2 740 584
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>13 846 828</u>	<u>12 719 976</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 846 828</u>	<u>12 719 976</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 345	51 637
Kundfordringar		0	2 282
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	348 496	4 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	166 583	156 214
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>519 424</u>	<u>214 716</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	1 906 041	3 364 261
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 906 041</u>	<u>3 364 261</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 425 465</u>	<u>3 578 978</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>16 272 294</u>	<u>16 298 953</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
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		576 270	309 480
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 631 513</u>	<u>4 364 723</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 847 935	5 487 231
Årets resultat		127 329	-372 506
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>4 975 264</u>	<u>5 114 725</u>
Summa eget kapital		<u>9 606 777</u>	<u>9 479 448</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>4 104 992</u>	<u>5 727 912</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>4 104 992</u>	<u>5 727 912</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 647 504	147 504
Leverantörsskulder		327 518	300 360
Aktuell skatteskuld		13 023	5 651
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	15 601	20 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	556 879	618 007
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>2 560 525</u>	<u>1 091 594</u>
Summa skulder		<u>6 665 517</u>	<u>6 819 506</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>16 272 294</u>	<u>16 298 953</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	232 733	-294 018
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	709 611	592 411
	<u>942 344</u>	<u>298 394</u>
Erhållen ränta	830	589
Erlagd ränta	-88 241	-81 079
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>854 934</u>	<u>217 903</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-304 708	-52 810
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-57 062	190 457
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	493 164	355 550
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-3 672 928	-2 740 584
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-3 672 928	-2 740 584
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-114 920	4 457 916
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-114 920	4 457 916
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 294 684	2 072 882
Likvida medel vid årets början	3 364 261	1 291 379
Likvida medel vid årets slut	69 577	3 364 261
	<u>-3 294 684</u>	<u>2 072 882</u>

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 913 812	3 856 080
Årsavgiftsbortfall bostäder	-106	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	127 200	133 500
Hysesintäkt övrigt	22 878	23 416
Konsumtionsavgift el	146 699	146 047
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 763	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	31 120	29 976
Övriga fakturerade kostnader	1 350	350
	4 247 716	4 189 369
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	3 403	114 985
	3 403	114 985
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-241 099	-235 364
El	-258 890	-342 751
Uppvärmning	-797 380	-845 649
Vatten	-331 151	-312 039
Renhållning	-155 243	-157 109
Bevakningskostnader	-30 375	-35 427
TV, bredband, iptelefoni	-214 409	-212 028
Serviceavtal	0	-5 797
Förvaltningskostnader	-531 277	-605 550
Försäkringar	-99 152	-91 181
Fastighetsskatt	-183 303	-168 880
Övriga driftskostnader	-78 920	-82 696
	-2 921 201	-3 094 471
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-7 210	-471 390
Underhåll övrigt	0	-79 438
	-7 210	-550 827
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-1 050	-12 050
Övriga förvaltningskostnader	-4 579	-17 170
Kostnader överlåtelse och panter	-34 299	-35 065
Föreningsverksamhet	0	-2 625
Kontorsutrustning och -material	-3 614	-12 505
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-21 037	-16 111
Konsulter	-180	-7 125
Förbrukningsinventarier	-37 876	-18 048
Stämma och styrelse	1 463	0
Arrende, hyra, leasing	-99 723	-84 124
Kundförluster m m	-47 221	0
	-248 115	-204 823

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-99 350	-116 775
Övriga arvoden	-11 375	-4 800
Sociala avgifter	-21 524	-34 264
	<u>-132 249</u>	<u>-155 839</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-575 700	-456 434
Markanläggningar	-123 488	-123 488
Installationer och inventarier	-10 424	-12 489
	<u>-709 611</u>	<u>-592 411</u>

2022-12-31

2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2114

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 080 320	12 080 320
Årets investering byggnader	4 577 048	0
Ingående anskaffningsvärde mark	186 200	186 200
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 209 488	1 209 488
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 053 056	13 476 008

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 860 881	-2 404 446
Årets avskrivningar byggnader	-575 700	-456 434
Ingående avskrivningar markanläggningar	-656 583	-533 095
Årets avskrivningar markanläggningar	-123 488	-123 488
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 216 651	-3 517 464

Utgående redovisat värde**13 836 405** **9 958 544**

Redovisade värden byggnader

13 220 787 9 219 439

Redovisade värden mark

186 200 186 200

Redovisade värden markanläggningar

429 417 552 905

Fastighetsbeteckning: Kristianstad Svanen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	50 000 000	16 400 000	66 400 000	54 400 000
Lokaler		558 000	0	558 000	568 000
		50 558 000	16 400 000	66 958 000	54 968 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
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

-107 416 -94 927

Årets avskrivningar

-10 424 -12 489

Utgående avskrivningar

-117 840 -107 416

Utgående redovisat värde**10 424** **20 847**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR		
Ingående värde pågående nyanläggningar	2 740 584	0
Årets Investering	1 836 464	2 740 584
Omklassificering till Byggnader och mark	-4 577 048	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	2 740 584

Pågående nyanläggningar avsåg byte takbeläggning (ca 2,5 Mkr) och solcellsanläggning (ca 2,0 Mkr).

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	3 847	4 583
Övriga kortfristiga fordringar (mervärdesskatt)	344 649	0
	348 496	4 583

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalad försäkring	43 540	38 196
Förutbetalad kabel-TV och bredband	55 870	53 520
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 173	64 498
	166 583	156 214

Not 14 BANK		
Sparbanken Skåne	1 906 041	3 364 261
	1 906 041	3 364 261

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,72%	2023-12-01	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	1 500 000	147 504
			5 752 496	147 504

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 104 992**

Nästa års amortering av långfristig skuld 147 504
Lån som ska konverteras inom ett år 1 500 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 647 504**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,75%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 590 016
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 014 976
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	4 268	2 287
Arbetsgivaravgifter	1 694	2 370
Övriga kortfristiga skulder	9 639	15 414
	15 601	20 071

	2022-12-31	2021-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	155 893	159 620
Upplupna räntekostnader	17 993	0
Upplupen revision	6 600	11 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	372 117	370 927
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 276	75 660
	556 879	618 007

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Britt-Mari Engström

.....
Jonas Knutsson

.....
Miljana Ristic

.....
Winnie Rab

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår 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 2022.

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 2022 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 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 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 2022 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 prövar 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 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Näsby 96 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONAS KNUTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 09:09:06



MILJANA RISTIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 19:10:08



WINNIE RAB

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 09:53:32



BRITT-MARI ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 10:31:21



LARS JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-30 kl. 07:22:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Näsby 96 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-30 kl. 07:21:15



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.