



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Näsby 96



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Näsby 96 med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 738200-0482 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 1956-05-23. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristianstad kommun:

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

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. 2025-05-31.

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

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jonas Knutsson	Ordförande
Winnie Rab	Ledamot
Martin Fridlund	Ledamot
Ramilya Galimova	Ledamot
Lena Vos	Ledamot
Linda Andersson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Knutsson, Lena Vos och Linda Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Lars Johansson vald av föreningen.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-04.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Samhall, teknisk förvaltning inkl. vaktmästeri och städning

HSB Skåne, ekonomisk förvaltning

HSB Skåne, underhållsplansavtal

Länsförsäkringar, fastighetsförsäkring (fullvärde)

Hyresfakturerings 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 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2024 Huvudsakliga underhållsaktiviteter och investeringar under året har varit renovering av betongskärmar och betongytor på hus 56-64 samt asfaltering av gångbanor. I övrigt mindre åtgärder och avhjälpande underhåll.

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

2022 Drifttagande av 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 2025 fokuseras att färdigställa renovering av betongskärmar och ytor på hus 66 samt påbörja renovering av fönsterbalkar och vis omfogning av tegelfogar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 140 och under året har det tillkommit 12 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 144.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	148	86	117	107	156
Skuldsättning, kr/kvm	759	779	800	817	197
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	759	779	800	817	197
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	1
Energikostnad, kr/kvm	247	227	193	209	194
Årsavgifter, kr/kvm	658	577	544	536	528
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	93	92	90	92
Totala intäkter, kr/kvm	686	620	591	598	574
Nettoomsättning, tkr	4 898	4 450	4 248	4 189	4 122
Resultat efter finansiella poster, tkr	294	-1 007	127	-373	-570
Soliditet, %	57	57	59	58	82

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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
Uppskrivningsfond, kr	3 865 712	0	0	3 865 712
Underhållsfond, kr	0	0	265 000	265 000
S:a bundet eget kapital, kr	4 055 243	0	265 000	4 320 243
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 551 534	-1 007 478	-265 000	4 279 056
Årets resultat, kr	-1 007 478	1 007 478	293 930	293 930
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 544 056	0	28 930	4 572 986
S:a eget kapital, kr	8 599 299	0	293 930	8 893 229

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 265 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 544 056
Årets resultat, kr	293 930
Reservation till underhållsfond, kr	-265 000
Summa till föreningsstämans förfogande, kr	4 572 986

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 572 986
------------------------------------	------------------

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	4 897 922	4 449 832
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 259	10 544
Summa Rörelseintäkter		4 931 180	4 460 376
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 275 827	-4 095 093
Övriga externa kostnader	Not 5	-256 006	-285 358
Personalkostnader	Not 6	-160 062	-150 368
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-744 793	-747 937
Summa Rörelsekostnader		-4 436 688	-5 278 756
Rörelseresultat		494 493	-818 380
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 710	30 708
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 273	-219 806
Summa Finansiella poster		-200 563	-189 098
Resultat efter finansiella poster		293 930	-1 007 478
Resultat före skatt		293 930	-1 007 478
Årets resultat		293 930	-1 007 478

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	13 788 070	13 098 892
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		13 788 070	13 098 892
Summa Anläggningstillgångar		13 788 070	13 098 892

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 518	23 154
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	77 335	12 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	179 363	169 127
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		264 216	205 256

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	1 421 677	1 923 729
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 421 677	1 923 729
Summa Omsättningstillgångar		1 685 893	2 128 985

Summa Tillgångar

15 473 963 15 227 877

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	189 531	189 531
Uppskrivningsfond	3 865 712	3 865 712
Fond för yttre underhåll	265 000	0
Summa Bundet eget kapital	4 320 243	4 055 243

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 279 056	5 551 534
Årets resultat	293 930	-1 007 478
Summa Fritt eget kapital	4 572 985	4 544 056

Summa Eget kapital

8 893 228

8 599 299

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 309 984	2 752 496
Summa Långfristiga skulder		5 309 984	2 752 496

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		147 504	2 852 496
Leverantörsskulder		410 989	354 603
Skatteskulder		24 877	21 213
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	11 699	12 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	675 682	635 357
Summa Kortfristiga skulder		1 270 751	3 876 082

Summa Skulder

6 580 735

6 628 578

Summa Eget kapital och skulder

15 473 963

15 227 877

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	494 493	-818 380
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	744 793	747 937
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	744 793	747 937
Erhållen ränta	22 710	30 708
Erlagd ränta	-227 093	-219 328
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 034 903	-259 064
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-58 960	-30 481
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	103 481	454 736
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	44 521	424 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 079 424	165 192
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 433 972	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 433 972	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-147 504	-147 504
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-147 504	-147 504
Årets kassaflöde	-502 052	17 688
Likvida medel vid årets början	1 923 729	1 906 041
Likvida medel vid årets slut	1 421 677	1 923 729

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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 markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, 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	4 397 664	4 148 520
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	337 130	132 507
	Hyror garage och parkeringsplatser	153 900	152 700
	Hyror övrigt	20 895	21 417
	Övriga primära intäkter	15 033	21 339
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 924 622	4 476 483
	Avgiftsbortfall	0	-851
	Hysesbortfall	-26 700	-25 800
	<i>Summa</i>	-26 700	-26 651
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 897 922	4 449 832

Det ingår el, uppvärmning, vatten, renhållning och tv i årsavgiften.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	33 259	10 544
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	33 259	10 544

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-320 388	-360 553
	Snö och halk-bekämpning	-8 640	-76 030
	Reparationer	-221 772	-232 252
	Planerat underhåll	0	-875 063
	Försäkringskostnader	-28 600	0
	El	-386 774	-426 296
	Uppvärmning	-988 518	-857 037
	Vatten	-401 536	-350 114
	Sophämtning	-134 472	-153 585
	Fastighetsförsäkring	-116 576	-108 595
	Kabel-TV och bredband	-230 934	-224 292
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-196 290	-191 493
	Förvaltningsavtalskostnader	-197 426	-195 854
	Övriga driftkostnader	-43 900	-43 931
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 275 827	-4 095 093

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-111 515	-108 068
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-31 538	-31 888
	Administrationskostnader	-86 284	-107 736
	Extern revision	-9 825	-9 675
	Medlemsavgifter	-8 300	-8 300
	Föreningsverksamhet	-6 344	-1 119
	Övriga förvaltningskostnader	-2 200	-18 573
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-256 006	-285 358
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-114 645	-104 620
	Övriga arvoden	-13 750	-18 875
	Sociala avgifter	-31 667	-26 873
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-160 062	-150 368
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-641 088	-614 025
	Avskrivning på markanläggning	-103 705	-123 488
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-10 424
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-744 793	-747 937

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 657 368	16 657 368
	Ingående anskaffningsvärde mark	186 200	186 200
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 209 488	1 209 488
	Årets investeringar	1 433 972	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	19 487 028	18 053 056
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 954 164	-4 216 651
	Årets avskrivningar	-744 793	-737 513
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-5 698 958	-4 954 164
	<i>Utgående redovisat värde</i>	13 788 070	13 098 892
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	50 000 000	50 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	558 000	558 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 400 000	16 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	66 958 000	66 958 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 915 400	5 915 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	5 915 400	5 915 400
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	128 263	128 263
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	128 263	128 263
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-128 263	-117 840
	Årets avskrivningar	0	-10 424
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-128 263	-128 263
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	77 335	12 975
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	77 335	12 975

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	50 078	46 468
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	129 286	122 659
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 363	169 127

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

Kassa och bank

Bankkonto 1	1 387 989	1 890 079
Bankkonto 3	33 688	33 650
Summa Kassa och bank	1 421 677	1 923 729

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,76%	2026-12-01	1 500 000	0
Stadshypotek AB	3,73%	2027-12-01	1 252 496	0
Stadshypotek AB	2,78%	2028-12-01	1 500 000	0
Stadshypotek AB	2,78%	2028-12-01	1 204 992	147 504
			5 457 488	147 504

Långfristig del	5 309 984
Nästa års amortering av långfristig skuld	147 504
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	147 504
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	147 504
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	590 016
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,27%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	348	0
Källskatt och arbetsgivaravgifter	5 184	10 813
Övriga kortfristiga skulder	6 167	1 600
Summa Övriga skulder	11 699	12 413

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	406 653	360 775
	Upplupna räntekostnader	14 651	18 471
	Övriga upplupna kostnader	254 378	256 111
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	675 682	635 357

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 Brf Näsby 96, org.nr. 738200-0482

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Näsby 96 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionsred i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 2024 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 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 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 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 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 överträdelser 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 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Näsby 96 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONAS KNUTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 16:08:47



MARTIN FRIDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 09:50:52



WINNIE RAB

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 16:44:57



RAMILYA GALIMOVA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 20:42:36



LENA VOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 16:55:51



LARS JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 18:08:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Näsby 96 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 18:09:28



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.