

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för BRF Näsbyhus i Kristianstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls på Vångavägen 27 2019-06-16.
I stämman deltog 12 medlemmar, varav 12 röstberättigade.

Verksamheten

Föreningens fastighet med beteckning Eken 9 byggdes mellan 1949 - 1951.

På fastigheten finns 3 bostadshus som är uppdelade på 30 lägenheter med bostadsrätt med adress Vångavägen 23, 25, 27.

Bostadsrätterna är fördelade om 6 st ettor, 18 st tvåor och 6 st treor.

Föreningen bildades 1949-02-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1951-09-29 och nuvarande stadgar registrerades år 2014-06 hos bolagsverket.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar

Fler årsöversikt

	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	1 142	1 118	1 112
Rörelseresultat tkr	102	-19	-48
Res efter finansiella poster tkr	7	-112	-144
Balansomslutning tkr	5 267	5 330	5 744
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Förutom löpande underhåll är nu relaingen klar i samtliga hus.

Fiber har installerats.

Inventarier

Ett släp som medlemmarna kan få hyra.

Månadsavgifter

Månadsavgifterna höjdes med 3 % för 2019.

Aktiviteter

Föreningen har haft vår och höst städardagar med efterföljande förtäring.

Avtal

Kabel-tv

Com Hem AB

Ekonomisk förvaltning

C 4 Byrån AB

Serviceavtal maskineri tvättstugan

Nilssons elektriska AB

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 34 medlemmar
Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse gjorts.

Styrelsen samt suppleanter

Josef Köble	ordförande
Helena Mineur	ledamot
Adis Spahovic	ledamot
Tinna Götesdotter	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året haft 12 styrelsemöten samt konstituerande möte.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas i förening av ledamöterna.

Revisor

Ordinarie Johan Törnquist, suppleant Josefine Lind.

Förväntad framtida utveckling.

Månadsavgifter

Medlemsavgifterna för 2020 kommer att höjas med 1,5 %.

Framtida underhåll

Planer för de närmaste fem åren är ny asfaltering av garageuppfarterna och parkeringarna. I övrigt finns inga andra planer då fastigheten är i gott skick.

Eget Kapital

Eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Bal. Resultat	Årets resultat
Förändring av eget kapital				
Belopp vid årets ingång	39 900	44 157	479 272	-111 805
Vinstdisp. Enl. stämmobeslut			-111 805	111 805
Avsättning yttre fond		49 899	-49 899	
Anspråktagande av yttre fond				
Årets resultat				7 010
	39 900	94 056	317 568	7 010

W

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst balanseras i ny räkning

Årets vinst	7 009,90
Balanserat resultat	<u>317 567,79</u>
Summa	324 577,69

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysning.

W

Resultaträkning (kr)		2019	2018
Nettoomsättning	Not 1	1 142 137	1 117 721
<u>Rörelsekostnader</u>			
Övriga externa kostnader	Not 2	-795 872	-909 966
Personalkostnader	Not 3	-101 372	-87 822
Avskrivningar		-142 769	-138 513
		-1 040 013	-1 136 301
Bruttoresultat		102 124	-18 580
Rörelseresultat		102 124	-18 580
<u>Finansiella poster</u>			
Räntekostnader	Not 4	-95 114	-91 815
		-95 114	-91 815
Resultat efter finansiella poster		7 010	-110 395
Resultat efter bokslutsdispositioner		7 010	-110 395
Fastighetsskatt tidigare år			-1410
Årets resultat		7 010	-111 805

W

Balansräkning (kr)	2019	2018
<u>Materiella anläggningstillgångar</u> Not 5		
Byggnader o mark	4 938 381	4 791 893
Inventarier	71 943	95 200
	<u>5 010 324</u>	<u>4 887 093</u>
 Summa anläggningstillgångar	 5 010 324	 4 887 093
 <u>Omsättningstillgångar</u>		
<u>Andelar</u>		
SBC	2 800	2 800
 <u>Kortfristiga fordringar</u>		
Övriga fordringar Not 6	28 569	29 829
Förutb. kostnader/Uppl. intäkter Not 7	14 850	20 009
	<u>43 419</u>	<u>49 838</u>
 Kassa o bank Not 8	 210 726	 390 037
 Summa omsättningstillgångar	 256 945	 442 675
 SUMMA TILLGÅNGAR	 5 267 269	 5 329 768

W

Balansräkning (kr)	2019	2018
Eget kapital och skulder		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Insatser	39 900	39 900
Fond Yttre underhåll	94 056	44 157
<u>Fritt eget kapital</u>		
Fritt eget kapital	317 568	479 272
Årets resultat	7 010	-111 805
	<u>458 534</u>	<u>451 524</u>
Summa eget kapital	458 534	451 524
<u>Långfristiga skulder</u>	Not 9	
Skulder till kreditinstitut	4 508 862	4 592 862
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Leverantörsskulder	42 608	44 104
Uppl. kostnader/Förutb. intäkter	Not 10	157 278
Kortfrist. låneskuld kreditinstitut	84 000	84 000
Övriga kortfr. Skulder	1 543	
	<u>299 873</u>	<u>285 382</u>
Summa skulder	4 808 735	4 878 244
Summa skulder och eget kapital	5 267 269	5 329 768

AN

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden.

Föreningen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, BFNAR 2009:1.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Byggnad och mark

Avskrivning grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och är beräknad med hänsyn till byggnadens beräknade ekonomiska livslängd.

Avskrivningarna är korrigerade för 2016 och kommer fortsättningsvis att skrivas av med 1,6 % på ingående anskaffningsvärde.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med mellan 10,0 - 15,6 % beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital och förändring av fonden sker inom eget kapital. Avsättning görs med 0,3 % av taxeringsvärdet.

Not 1 Nettoomsättning	2019	2018
Medlemsavgifter	1 086 246	1 054 617
Garage o lokal	55 278	57 978
Övriga intäkter	613	5 126
Summa	1 142 137	1 117 721

Not 2 Övriga externa kostnader	2019	2018
EI	40 787	37 392
Värme	244 514	276 813
Vatten och avlopp	57 381	50 505
Renhållning	42 963	38 158
Canal Digital	22 852	22 402
Underhåll	217 622	275 834
Övriga fastighetskostnader	113 492	150 854
Revision o adm. arvode	53 100	51 300
Konsultarvode		5 000
Förvaltningskostnader	3 161	1 708
Summa	795 872	909 966

Not 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader.

	2019	2018
Arvoden	55 000	45 000
Vicevärd och övriga	22 425	21 826
Sociala kostnader	23 947	20 996
Summa	101 372	87 822

I arvoden för 2019 ingår 5 000 som avser arvode för 2018 enl. beslut på stämman 2018.

Not 4 Finansiella poster	2019	2018
Räntekostnader	95 114	91 815
Summa	95 114	91 815

Not 5 Materiella anläggningstillgångar	2019	2018
---	-------------	-------------

Föreningen äger fastigheten Eken 9 i Kristianstad

Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde	7 203 477	7 145 477
Årets anskaffningar	266 000	58 000
Summa utgående anskaffningsvärde	7 469 477	7 203 477

Akkumulerade avskrivningar	-2 411 584	-2 296 328
Årets avskrivning	-119 512	-115 256
Summa avskrivningar	-2 531 096	-2 411 584

Bokfört värde	4 938 381	4 791 893
----------------------	------------------	------------------

Fastigheten har ett taxeringsvärde på 16 633 000 kr varav markvärde 4 788 000 kr.

Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	182 814	182 814
Årets anskaffning		
Summa utgående anskaffningsvärde	182 814	182 814

Akkumulerade avskrivningar	-87 614	-64 357
Årets avskrivning	-23 257	-23 257
Summa avskrivningar	-110 871	-87 614

Bokfört värde	71 943	95 200
----------------------	---------------	---------------

Not 6 Övriga fordringar	2019	2018
Skattefordringar	22 956	24 216
Skattekontot	5 613	5 613
Summa	28 569	29 829

Not 7 Förutbet. Kostnader/Upplup. Intäkter	2019	2018
Com Hem		5712
Fastighetsförsäkring	14 850	14 297
Summa	14 850	20 009

Not 8 Kassa o bank	2019	2018
Kassa	1 289	1 289
Visa konto	3 627	4 150
Sparb Skåne	149 369	175 219
Sparb Skåne	56 441	209 379
Summa	210 726	390 037

✓

BRF NASBYHUS
Org.Nr. 738200-0698

Not 9 Skuld till kreditinstitut

			<u>2019</u>	<u>2018</u>
Långgivare	Räntesats	Löptid		
Sparb. Skåne	2,10%	3 mån	1 755 000	1 755 000
Sparb Skåne	1,96%	3 mån	<u>2 837 862</u>	<u>2 921 862</u>
Summa			4 592 862	4 676 862
Del av långfristiga skulder som amorteras inom ett år			84 000	84 000
Del av långfristiga skulder som amorteras inom fem år			420 000	420 000

Not 10 Uppl. kostnader/Förutb.intäkter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Räntor	12 980	13 121
Revisionsarvode	9 000	8 500
Löner och soc avgifter, AMF	1 615	
Förutbetalda hyror	103 984	97 380
S-Clean	6 563	
Mälarenergi	1 280	
C 4 energi	<u>36 300</u>	<u>38 277</u>
Summa	171 722	157 278

Ställda panter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Uttagna pantbrev	4 932 000	4 932 000

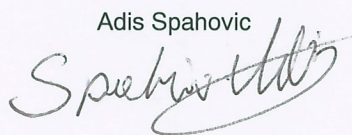
Säkerhet för långfristiga skulder till kreditinstitut

Framtida väsentliga händelser

Under de närmaste fem åren kommer asfaltering av garageuppfarterna och parkeringarna att göras. Fastigheten är i gott skick så några andra stora åtgärder är inte planerade under den närmaste tiden.

Kristianstad 2020-02-25

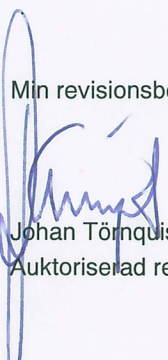

Josef Köble

Adis Spahovic


Helena Mineur



Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 14 maj 2020


Johan Törnquist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Näsbyhus org.nr 738200-0698

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Näsbyhus för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisionsinspektionen.se/rn/showdocuments/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

W

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Näsbyhus för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

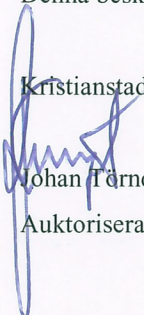
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf.

Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Kristianstad den 14 maj 2020



Johan Törnquist

Auktoriserad revisor