

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för BRF Näsbyhus i Kristianstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls på Vångavägen 27 2020-06-14.
I stämman deltog 14 medlemmar, varav 14 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 2020-11-11 på Bolagsverket.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar

Fler årsöversikt

	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	1 161	1 142	1 118
Rörelseresultat tkr	128	102	-19
Res efter finansiella poster tkr	33	7	-112
Balansomslutning tkr	5 205	5 267	5 330
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Förutom löpande underhåll har 3 st källarbadrum renoverats, ny målning av tvättstugan, lagning av underdel på alla balkonger samt fönster och dörr isatta i uterummet av säkerhetsskäl.

Inventarier

Ett släp som medlemmarna kan få hyra.

Månadsavgifter

Månadsavgifterna höjdes med 1,5 % för 2020.

W

BRF NÄSBYHUS
Org.Nr. 738200-0698

Aktiviteter

På grund av Covid 19 så har städ dagarna ställts in.

Avtal

Kabel-tv

Com Hem AB

Ekonomisk förvaltning

C 4 Byrån AB

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 34 medlemmar
Under året har 3 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 10 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 2021 kommer att höjas med 2,0 %.

Framtida underhåll

För 2021 planeras för nya garageuppfarter samt asfaltering av alla parkeringsplatser samt radonmätning i samtliga hus.
Energideklaration skall göras under 2021.

Eget Kapital

Eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Bal. Resultat	Årets resultat
Förändring av eget kapital				
Belopp vid årets ingång	39 900	94 056	317 568	7 010
Vinstdisp. Enl. stämmobeslut			7 010	-7 010
Avsättning yttre fond		49 899	-49 899	
Anspråktagande av yttre fond				
Årets resultat				32 761
	39 900	143 955	274 679	32 761

W

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst 32 761.08 balanseras i ny räkning

Årets vinst	32 761,08
Balanserat resultat	<u>274 678,69</u>
Summa	307 439,77

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

W

Resultaträkning (kr)		2020	2019
Nettoomsättning	Not 1	1 160 508	1 142 137
<u>Rörelsekostnader</u>			
Övriga externa kostnader	Not 2	-816 170	-795 872
Personalkostnader	Not 3	-73 567	-101 372
Avskrivningar		-142 769	-142 769
		<u>-1 032 506</u>	<u>-1 040 013</u>
Bruttoresultat		128 002	102 124
Rörelseresultat		128 002	102 124
<u>Finansiella poster</u>			
Räntekostnader	Not 4	-95 241	-95 114
		<u>-95 241</u>	<u>-95 114</u>
Resultat efter finansiella poster		32 761	7 010
Resultat efter bokslutsdispositioner		32 761	7 010
Årets resultat		32 761	7 010

m

Balansräkning (kr)	2020	2019
<u>Materiella anläggningstillgångar</u> Not 5		
Byggnader o mark	4 818 869	4 938 381
Inventarier	48 686	71 943
	<u>4 867 555</u>	<u>5 010 324</u>
 Summa anläggningstillgångar	 4 867 555	 5 010 324
 <u>Omsättningstillgångar</u>		
Andelar		
SBC	2 800	2 800
 <u>Kortfristiga fordringar</u>		
Övriga fordringar Not 6	27 009	28 569
Förutb. kostnader/Uppl. intäkter Not 7	21 319	14 850
	<u>48 328</u>	<u>43 419</u>
 Kassa o bank Not 8	286 415	210 726
 Summa omsättningstillgångar	 337 543	 256 945
 SUMMA TILLGÅNGAR	 5 205 098	 5 267 269

m

Balansräkning (kr)	2020	2019
Eget kapital och skulder		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Insatser	39 900	39 900
Fond Yttre underhåll	143 955	94 056
<u>Fritt eget kapital</u>		
Fritt eget kapital	274 679	317 568
Årets resultat	32 761	7 010
	<u>491 295</u>	<u>458 534</u>
Summa eget kapital	491 295	458 534
<u>Långfristiga skulder</u>	Not 9	
Skulder till kreditinstitut	1 755 000	4 508 862
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Leverantörsskulder	38 684	42 608
Uppl. kostnader/Förutb. intäkter	161 134	171 722
Kortfrist. låneskuld kreditinstitut	2 753 862	84 000
Övriga kortfr. Skulder	5 123	1 543
	<u>2 958 803</u>	<u>299 873</u>
Summa skulder	4 713 803	4 808 735
Summa skulder och eget kapital	5 205 098	5 267 269

m

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	2020	2019
Medlemsavgifter	1 102 548	1 086 246
Garage o lokal	56 754	55 278
Övriga intäkter	1 206	613
Summa	1 160 508	1 142 137

Not 2 Övriga externa kostnader	2020	2019
Ei	41 547	40 787
Värme	233 907	244 514
Vatten och avlopp	61 340	57 381
Renhållning	35 040	42 963
Canal Digital	23 362	22 852
Underhåll	249 232	217 622
Övriga fastighetskostnader	116 697	113 492
Revision o adm. arvode	53 288	53 100
Förvaltningskostnader	1 757	3 161
Summa	816 170	795 872

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

	2020	2019
Arvoden	55 000	55 000
Vicevärd och övriga	10 571	22 425
Sociala kostnader	7 996	23 947
Summa	73 567	101 372

2

Not 4 Finansiella poster	2020	2019
Räntekostnader	95 241	95 114
Summa	95 241	95 114

Not 5 Materiella anläggningstillgångar	2020	2019
---	------	------

Föreningen äger fastigheten Eken 9 i Kristianstad

Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde	7 469 477	7 203 477
Årets anskaffningar	0	266 000
Summa utgående anskaffningsvärde	7 469 477	7 469 477

Akkumulerade avskrivningar	-2 531 096	-2 411 584
Årets avskrivning	-119 512	-119 512
Summa avskrivningar	-2 650 608	-2 531 096

Bokfört värde	4 818 869	4 938 381
----------------------	------------------	------------------

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	-110 871	-87 614
Årets avskrivning	-23 257	-23 257
Summa avskrivningar	-134 128	-110 871

Bokfört värde	48 686	71 943
----------------------	---------------	---------------

Not 6 Övriga fordringar	2020	2019
Skattefordringar	21 396	22 956
Skattekontot	5 613	5 613
Summa	27 009	28 569

Not 7 Förutbet. Kostnader/Upplup. Intäkter	2020	2019
Com Hem	5921	
Fastighetsförsäkring	15 398	14 850
Summa	21 319	14 850

Not 8 Kassa o bank	2020	2019
Kassa	1 330	1 289
Visa konto	3 880	3 627
Sparb Skåne	162 764	149 369
Sparb Skåne	118 441	56 441
Summa	286 415	210 726

W

Not 9 Skuld till kreditinstitut

	2020	2019
Långgivare Räntesats Löptid		
Sparb. Skåne 2,10% 2023-05-10	1 755 000	1 755 000
Sparb Skåne 1,96% 3 mån	2 753 862	2 837 862
Summa	4 508 862	4 592 862
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

Enl ny rekommendation skall lån som skall konverteras inom ett år eller är rörliga, rubriceras som kortfristiga skulder.
Styrelsen har dock ingen avsikt att säga upp lånen eller göra mer amorteringar än det som anges ovan.
Alltså anser styrelsen att de lånen kommer att vara kvar under flera år framöver.

Not 10 Uppl. kostnader/Förutb.intäkter

	2020	2019
Räntor	12 838	12 980
Revisionsarvode	9 500	9 000
Löner och soc avgifter, AMF	1 929	1 615
Förutbetalda hyror	102 391	103 984
S-Clean		6 563
Mälarenergi		1 280
C 4 energi	34 476	36 300
Summa	161 134	171 722

Ställda panter

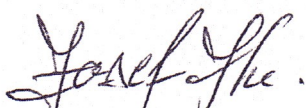
	2020	2019
Uttagna pantbrev	4 932 000	4 932 000

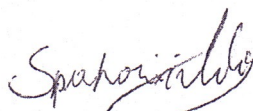
Säkerhet för långfristiga skulder till kreditinstitut

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.

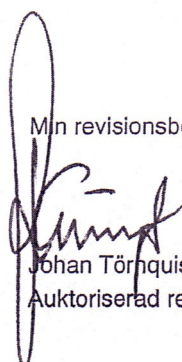
Kristianstad 2021-02-15


Josef Köble


Adis Spahovic


Helena Mineur

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-03-15


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 räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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



Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande 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.

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 räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

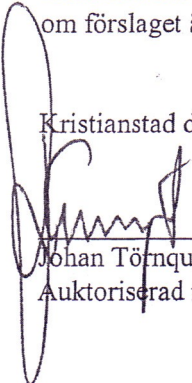
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristianstad den 15 mars 2021


Johan Törnquist
Auktoriserad revisor