

Årsredovisning för
Brf Näsby 96
738200-0482

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|--|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5-6 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 6 |
| Noter | 7-11 |
| Underskrifter | 12 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Näsby 96, 738200-0482 får härmed avge årsredovisning för 2014.

Allmänt om verksamheten

Föreningen bedriver förvaltning av fast egendom.

Föreningens styrelse

| | |
|-------------------|-----------------|
| Jonas Knutsson | Ordförande |
| Jonny Persson | Vice ordförande |
| Therese Eriksson | Sekreterare |
| Gustav Persson | Kassör |
| Winnie Rab | Ledamot |
| Marie Eckefeldt | Suppleant |
| Charlotte Persson | Suppleant |

Firmatecknare

Två styrelseledamöter (av Jonas Knutsson, Jonny Persson, Therese Eriksson, Gustav Persson) i förening

Antal styrelsesammanträden

17 stycken

Föreningsstämma

Ordinarie årsstämma 2014-05-22, 27 medlemmar närvarande, 5 fullmakter dvs 32 röstberättigade.

Extra stämmor - Medlemsmöte

2014-10-09, nya stadgar antogs för andra gången.

Revisorer

Föreningens revisor under 2014 har varit Margit Håkansson och revisorssuppleant Agneta Löwgren, båda medlemmar i föreningen.

Valberedning

Ann-Britt Lindblad (sammankallande), Josef Rab och Erik Sjödahl (Erik Sjödahl lämnade föreningen under året).

Anställd

Britt-Marie Engström

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen har 117 bostadsrättsinnehavare. Utöver de lägenheter som upplåts med bostadsrätt har föreningen ett antal garage och källarlokalerna som upplåts med "hyresrätt". Dessutom 2 st tvättstugor (56 B och 64 A), gym.lokal (58 B) samt övernattningsrum.

Överlåtelse av lägenheter

13 lägenheter har under 2014 bytt ägare.

Andrahandsuthyrningar

Under året har styrelsen tagit beslut om 8 st andrahandsuthyrningar, varav 5 st var uthyrda i andra hand 31 december 2014.

Administrativt arbete

Hyresfakturering med inbetalningar och avstämningar, registrering och betalning av leverantörsfakturor, löner, övrig bokföring samt all administration av lägenhets-, garage- och förrådsbyte har utförts av Britt-Marie Engström.

Kontrolluppgifter över sålda lägenheter, bokslut, årsredovisning samt inkomstdeklaration har utförts av Åsa Bjerstedt Jönsson, Redovisningsbyrån Debet & Kredit .

Vaktmästeri

Enligt avtal med Samhall

Städning

Enligt avtal med Samhall samt Britt-Marie Engström.

Försäkringar

Föreningen har försäkringar för fastigheten och bostadsrättsförsäkring för lägenhetshavare, gräsklippare, anställd personal inkl timarbetande "vaktmästare" samt för styrelsen.

Utförda renoveringar och underhållsarbeten

Under året har styrelsen upprättat en underhållsplan med hjälp av HSB. Planeringen av fastighetens underhållsbehov sträcker sig fram till år 2044 och består av ett stort antal komponenter som vars tekniska livslängd bedömts och värderats. Med hjälp av planen kan föreningen upprätta en långsiktig planering av åtgärder och goda ekonomiska prognoser.

Huvudsakliga underhållsaktiviteter under året har varit slutförande av relining av avloppsstammar, garantitid 10 år och bedömd teknisk livslängd på mer än 25 år. Under året har också ytterbelysningen bytts ut till LED-belysning och därmed reducerat elförbrukningen för belysning kraftigt.

Kommande underhållsaktiviteter

Under 2015 planeras underhållsarbeten avseende målning av vissa balkongsidor, återställning av håltagningar efter relining samt upprustning av gymmet. Nästa större aktivitet därefter är utbyte av balkongdörrar, som för närvarande planeras till 2016.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året arbetat med motionen om bergvärme som vi ändrat namn på till "Grundvattenvärmeprojekt". Arbetet har kommit till en punkt där Kristianstads Kommun ej givit sitt medgivande till projektet och hänskjutit ärendet till Mark- och Miljödomstolen i Växjö. Att driva processen vidare innebär, om man bortser från provborring, kostnader på över 300 000 SEK. Projektet har hittills varit kostnadsfritt för föreningen.

Arbetet med relining och det provisoriska avloppet har tagit mycket tid och resurser i anspråk och avlöp mycket väl. Inga extra kostnader för spolningar under arbete har belastat föreningen eller enskilda medlemmar. Ett fåtal incidenter har hanterats av Spolarna/Repipe utan extra kostnader.

Styrelsen har lagt grunden för ett arbetssätt för framtiden som ska värna om kontinuiteten och göra det lättare för nya styrelser att komma in i arbetet.

Styrelsen har tittat på nyttjandegraden i föreningens tvättstugor och kommit fram till att de har hög nyttjandegrad vid de tidpunkter då de som dagtidsarbetar är hemma.

Under det kommande året kommer denna utredning att ligga som grund för ifall ett beslut fattas om en ny tvättstuga eller ej.

Gemensamma aktiviteter under året

Inga aktiviteter har anordnats då någon trivselgrupp inte etablerats.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 | 2012-12-31 | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 3 629 287 | 3 600 131 | 3 604 089 | 3 448 109 | 3 433 196 |
| Rörelsemarginal % | - | | | | |
| Balansomslutning | 9 582 527 | 4 825 138 | 4 324 171 | 3 266 189 | 3 425 203 |
| Avkastning på eget kapital % | 10 | 13 | 27 | 5 | 5 |
| Soliditet % | 94 | 89 | 87 | 84 | 70 |

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 3 797 428, disponeras enligt följande:

| | Belopp i kr |
|--------------------------------------|------------------|
| Avsättning till Yttre underhållsfond | 30 000 |
| Balanseras i ny räkning | 3 767 428 |
| Summa | 3 797 428 |

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2014-01-01- 2014-12-31</i> | <i>2013-01-01- 2013-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Intäkter | 2 | 3 629 287 | 3 600 131 |
| | | <u>3 629 287</u> | <u>3 600 131</u> |
| <i>Rörelsens kostnader</i> | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -2 237 520 | -2 757 069 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -62 407 | -53 154 |
| Personalkostnader | 5 | -236 192 | -208 405 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -193 985 | -67 290 |
| Rörelseresultat | | <u>899 183</u> | <u>514 213</u> |
| <i>Resultat från finansiella poster</i> | | | |
| Ränteintäkter | 6 | 8 181 | 20 827 |
| Räntekostnader | 7 | -484 | -4 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>906 880</u> | <u>535 036</u> |
| Resultat före skatt | | <u>906 880</u> | <u>535 036</u> |
| Årets resultat | | <u>906 880</u> | <u>535 036</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2014-12-31</i> | <i>2013-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 8 811 406 | 1 924 878 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 9 | 5 444 | 6 569 |
| | | <u>8 816 850</u> | <u>1 931 447</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>8 816 850</u> | <u>1 931 447</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Aktuell skattefordran | | 2 537 | 27 169 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 130 680 | 182 341 |
| | | <u>133 217</u> | <u>209 510</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | <u>632 460</u> | <u>2 684 181</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>765 677</u> | <u>2 893 691</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>9 582 527</u> | <u>4 825 138</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2014-12-31</i> | <i>2013-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | 10 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital | | 189 531 | 189 531 |
| Uppskrivningsfond | | 3 865 712 | - |
| Fond för yttre underhåll | | 1 194 738 | 1 194 738 |
| | | <u>5 249 981</u> | <u>1 384 269</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 2 890 548 | 2 355 512 |
| Årets resultat | | 906 880 | 535 036 |
| | | <u>3 797 428</u> | <u>2 890 548</u> |
| Summa eget kapital | | <u>9 047 409</u> | <u>4 274 817</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 356 844 | 369 468 |
| Skatteskulder | | 8 877 | 12 476 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 16 783 | 12 939 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 152 614 | 155 438 |
| | | <u>535 118</u> | <u>550 321</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>9 582 527</u> | <u>4 825 138</u> |

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

| | <i>2014-12-31</i> | <i>2013-12-31</i> |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i> | <i>Inga</i> | <i>Inga</i> |
| Fastighetsinteckningar | Inga | Inga |
| Övriga ställda pantar etc | <u>Inga</u> | <u>Inga</u> |
| Summa | - | - |

Ansvarsförbindelser

| | | |
|----------------------------|-------------|-------------|
| <i>Ansvarsförbindelser</i> | <i>Inga</i> | <i>Inga</i> |
| Summa | - | - |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Införandet av det allmänna rådet har inneburit ett byte av redovisningsprinciper och har haft betydande effekt på resultat- och balansräkningen.

Huvudregeln är att alla företag, däribland bostadsrättsföreningar, ska redovisa sin verksamhet och ekonomi enligt ett regelverk som kallas K3. Små företag, bostadsrättsföreningar är i dessa sammanhang små företag, har också möjlighet att välja att redovisa enligt ett förenklat regelverk som kallas K2. Styrelsen beslutade den 2 december 2014 att Brf Näsby 96 redovisar enligt huvudregelverket K3. Huvudskälet är att möjliggöra avskrivningar av re-investeringar i fastigheten. Fördelen med detta är att kostnaden för förslitning av olika delar av fastigheten belastar föreningen i den takt förslitningen uppstår, vilket därmed möjliggör att avgifterna belastar rättvist över tid. Med det förenklade regelverket K2 belastar kostnaden omedelbart då re-investeringen genomförs.

Övergångsregel vid byte till K3

Brf Näsby 96 tillämpar övergångsregeln och upprättar Ingående Balans per 1 januari 2014. Detta innebär att jämförelsetal med tidigare år inte är fullt ut jämförbara.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar [Alt. med tillägg för uppskrivningar.] I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Anläggningstillgångarna har delats upp i komponenter i enlighet med redovisningsregelverket K3. Beräkningen baseras på en restvärdesavskrivning, där komponentens återstående tekniska livslängd och kostnad för re-investering, som bedöms i underhållsplanen, ligger till grund för värderingen. Avskrivningstiden har definierats med ledning av bedömd livslängd, definierad i underhållsplanen. Som exempel är bedömd livslängd på värmestystemet 20 år och därmed skrivs det av 1/20 eller 5% per år. Detta har för 2014 inneburit en väsentlig uppskrivning av värdet av föreningens materiella anläggningstillgångar. Se tabell sid. 8.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Se tabell sid. 8.

År

Tabell

| Komponenter | UB 2013 | IB 2014 | Årlig avskrivning |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------------------|
| Anläggningstillgångar | 1 738 678 | | |
| Mark | 186 200 | 186 200 | 0 % |
| Markanläggningar | | 319 600 | 10 % |
| Stomme | | 465 960 | 1 % |
| Tak | | 378 240 | 4 % |
| Fasad | | 124 650 | 5 % |
| Inre ytskikt | | 874 080 | 4 % |
| Fönster & dörrar | | 1 425 980 | 2 % |
| El, vatten, ventilation | | 1 089 880 | 2 % |
| Avlopp | | - | 4 % |
| Värmesystem | | 736 150 | 5 % |
| Tvättanläggning | | 181 600 | 7 % |
| Övrigt | | 8 250 | 1 % |
| | 1 924 878 | 5 790 590 | |

Uppvärdering av materiella anläggningstillgångar med 3 865 712 kr.

Not 2 Intäkter

| | <i>2014-01-01- 2014-12-31</i> | <i>2013-01-01- 2013-12-31</i> |
|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Medlemsintäkter lägenheter | 3 423 804 | 3 422 481 |
| Hysesintäkter garage | 142 800 | 143 700 |
| Hysesintäkter förråd | 26 506 | 26 347 |
| Uthyrning övernattningsrum | 1 600 | 2 400 |
| Överlåtelseavgifter | 7 800 | 3 000 |
| Pantsättningsavgifter | 3 900 | 600 |
| Avgift för andrahandsuthyrning | 600 | 1 600 |
| Återbäring från Länsförsäkringar | 14 091 | - |
| Återbetalning från Fora för 2005-2006 | 7 883 | - |
| Övriga intäkter | 303 | 3 |
| | 3 629 287 | 3 600 131 |

Not 3 Fastighetsomkostnader

| | 2014-01-01- 2014-12-31 | 2013-01-01- 2013-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Elkostnader / fakturerad el | 147 742 | 146 010 |
| Belysningsarmaturer - Nya och underhåll | 104 234 | - |
| Fjärrvärme | 849 355 | 928 142 |
| Sophantering | 119 396 | 114 353 |
| Städning - Samhall | 65 148 | 62 052 |
| Samhall - Vaktmästeri | 128 952 | 126 300 |
| Trädgård - snöröjning | 32 662 | 60 702 |
| Vatten & avlopp | 221 867 | 191 097 |
| Rep. o underhåll fastighet (allmänt underhåll) | 142 082 | 238 645 |
| "Ombyggnad" elsystem | - | 376 189 |
| Fastighetsavgift / -skatt | 122 580 | 122 580 |
| Försäkringspremie fastighet | 73 555 | 70 458 |
| Rörledningsarbete | 21 010 | 51 350 |
| Relining av stammar (2014 se Byggnader) | - | 62 500 |
| Bredbandskostnader | 121 096 | 121 107 |
| Kostnader kabel-TV - Com Hem AB | 84 512 | 84 095 |
| Kostnader gym.lokal | 3 329 | 1 489 |
| | 2 237 520 | 2 757 069 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2014-01-01- 2014-12-31 | 2013-01-01- 2013-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier, -material | 4 453 | 3 590 |
| Bostadsträffar, styrelsemöten m.m. | 11 850 | 17 267 |
| Kontorskostnader, telefon, porto | 25 033 | 20 509 |
| Övriga adm.kostnader; Bolagsverket, bankkostnader, SBC m.m. | 21 072 | 11 788 |
| | 62 408 | 53 154 |

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

| | 2014-01-01- 2014-12-31 | Varav män | 2013-01-01- 2013-12-31 | Varav män |
|---------------|---------------------------|-----------|---------------------------|-----------|
| Sverige | 1 | - | 1 | - |
| Totalt | 1 | - | 1 | - |

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2014-01-01- 2014-12-31 | 2013-01-01- 2013-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelse | 88 500 | 87 598 |
| Löner för utfört vaktmästeriarbete | 1 965 | 4 048 |
| B-M Engström | 136 695 | 135 895 |
| Redovisningstjänst | 37 813 | 18 750 |
| Revisorsarvode | 10 000 | 10 000 |
| Erhållna bidrag personal | -119 555 | -125 744 |
| Sociala kostnader | 72 198 | 69 226 |
| Pensionskostnader | 8 576 | 8 632 |
| | 236 192 | 208 405 |

Not 6 Ränteintäkter och liknande intäkter

| | 2014-01-01- 2014-12-31 | 2013-01-01- 2013-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter, övriga | 8 181 | 20 827 |
| Summa | 8 181 | 20 827 |

Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader

| | 2014-01-01- 2014-12-31 | 2013-01-01- 2013-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, övriga | 484 | 4 |
| Summa | 484 | 4 |

Not 8 Byggnader, mark och markanläggningar

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 5 790 590 | 6 605 224 |
| -Nyanskaffningar (relining) | 3 213 676 | |
| Vid årets slut | 9 004 266 | 6 605 224 |
| <i>Ackumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | - | -4 614 295 |
| -Årets avskrivning | -192 860 | -66 051 |
| Vid årets slut | -192 860 | -4 680 346 |
| Redovisat värde vid årets slut | 8 811 406 | 1 924 878 |
| Varav mark | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | 186 200 | |
| Redovisat värde vid årets slut | 186 200 | - |

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|--------------|--------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 83 194 | 83 194 |
| | 83 194 | 83 194 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -76 625 | -75 386 |
| -Årets avskrivning | -1 125 | -1 239 |
| | -77 750 | -76 625 |
| Redovisat värde vid årets slut | 5 444 | 6 569 |

Not 10 Eget kapital i ingångsbalansräkning

| | | <i>Bundet eget kapital</i> | <i>Andra fonder</i> | <i>Balanserat resultat inkl årets resultat</i> |
|---|-------------------|----------------------------|---------------------|--|
| Enligt fastställd balansräkning | 2013-12-31 | 189 531 | 1 194 738 | 2 890 548 |
| <i>Effekter av byte av redovisningsprincip (BR)</i> | | | | <u>3 865 712</u> |
| Justerad balans efter byte av redovisningsprincip | 2014-01-01 | 189 531 | 1 194 738 | 6 756 260 |
| Årets resultat enligt fastställd resultaträkning | | | | 906 880 |
| Eget kapital | 2014-12-31 | 189 531 | 1 194 738 | 7 663 140 |

Not 11 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital:

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Genomsnittligt sysselsatt kapital.

Finansiella intäkter:

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

Sysselsatt kapital:

Totala tillgångar - räntefria skulder.

Räntefria skulder:

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Underskrifter

Kristianstad 2015-04-19

Jonas Knutsson
Styrelseordförande

Gustav Persson
Kassör

Therese Eriksson
Sekreterare

Jonny Persson

Winnie Rab

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-05-05

Margit Håkansson
Revisor