



# Årsredovisning 2025

Brf Näsby 96



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Näsby 96 med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 738200-0482 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-03.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kistianstad kommun:

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

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göinge- Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

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

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

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lena Vos	Ordförande
Winnie Rab	Ledamot
Martin Fridlund	Ledamot
Ramilya Galimova	Ledamot
Linda Andersson	Suppleant
Mohamed Amer Al Ataki	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Winnie Rab, Ramilya Galimova, Linda Andersson och Amer Al Ataki.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lena Vos, Winnie Rab, Martin Fridlund och Ramilya Galimova.

Revisorer har varit: Jonas Knutsson vald av föreningen.

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

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +9% per 2026-01-01 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 2025-09-05.

## 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 1 st andrahandsuthyrningar, varav 1 st var fortsatt uthyrd i andra hand 31 december 2025.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2025 Huvudsakliga underhållsaktiviteter och investeringar under året har varit renovering av betongskärmar och betongytor på hus 66, Stambyte VVC i hus 56-60 samt OVK-besiktning. Skyddsrummen har åtgärdats enligt MSB:s beslut. Vi har även genomfört en elbesiktning samt bytt ytterbelysningar till led och kompletteringsbelysning till södra parkeringen. I övrigt mindre åtgärder och avhjälpande underhåll.

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 året:

Under 2026 fokuseras på att besikta och påbörja renovering av fönsterbalkar och omfogning av tegelfogar. Parkeringsplatserna ska målas upp.

## Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 144 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 145.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	122	148	86	117	107
Skuldsättning, kr/kvm	738	759	779	800	817
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	738	759	779	800	817
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	246	247	227	193	209
Årsavgifter, kr/kvm	670	658	577	544	536
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	93	92	90
Totala intäkter, kr/kvm	692	686	620	591	598
Nettoomsättning, tkr	4 970	4 898	4 450	4 248	4 189
Resultat efter finansiella poster, tkr	-443	294	-1 007	127	-373
Soliditet, %	56	57	57	59	58

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader och utfört planerat underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 436 537 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 122 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en förändring av årsavgiften med +9% per 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	189 531	0	0	189 531
Uppskrivningsfond, kr	3 865 712	0	0	3 865 712
Underhållsfond, kr	265 000	0	-265 000	0
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 320 243</b>	<b>0</b>	<b>-265 000</b>	<b>4 055 243</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 279 056	293 930	265 000	4 837 985
Årets resultat, kr	293 930	-293 930	-443 438	-443 438
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 572 986</b>	<b>0</b>	<b>-178 438</b>	<b>4 394 547</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>8 893 229</b>	<b>0</b>	<b>-443 438</b>	<b>8 449 790</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 258 000 kr samt ianspråktagande skett med 523 000 kr

## Resultatdisposition

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 572 985
Årets resultat, kr	-443 438
Reservation till underhållsfond, kr	-258 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	523 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 394 547</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 394 547</b>
------------------------------------	------------------

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 969 776	4 897 922
Övriga rörelseintäkter		5 685	33 259
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 975 461</b>	<b>4 931 180</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 996 233	-3 275 827
Övriga externa kostnader	Not 4	-322 595	-256 006
Personalkostnader	Not 5	-176 074	-160 062
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-741 783	-744 793
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-5 236 686</b>	<b>-4 436 688</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-261 225</b>	<b>494 493</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		481	22 710
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 694	-223 273
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-182 213</b>	<b>-200 563</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-443 438</b>	<b>293 930</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-443 438</b>	<b>293 930</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-443 438</b>	<b>293 930</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	13 046 287	13 788 070
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>13 046 287</b>	<b>13 788 070</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>13 046 287</b>	<b>13 788 070</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		23 375	7 518
Övriga kortfristiga fordringar		3 713	77 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	136 672	179 363
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>163 760</b>	<b>264 216</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	1 762 732	1 421 677
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>1 762 732</b>	<b>1 421 677</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>1 926 492</b>	<b>1 685 893</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>14 972 779</b>	<b>15 473 963</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## 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	0	265 000
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>4 055 243</b>	<b>4 320 243</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 837 985	4 279 056
Årets resultat	-443 438	293 930
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>4 394 547</b>	<b>4 572 985</b>

### Summa Eget kapital

**8 449 790** **8 893 228**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 662 480	5 309 984
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>3 662 480</b>	<b>5 309 984</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 647 504	147 504
Leverantörsskulder		500 505	410 989
Skatteskulder		34 357	24 877
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	12 156	11 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	665 987	675 682
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>2 860 509</b>	<b>1 270 751</b>

### Summa Skulder

**6 522 989** **6 580 735**

### Summa Eget kapital och skulder

**14 972 779** **15 473 963**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-261 225	494 493
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	741 783	744 793
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>741 783</b>	<b>744 793</b>
Erhållen ränta	481	22 710
Erlagd ränta	-182 827	-227 093
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>298 212</b>	<b>1 034 903</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	100 456	-58 960
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	89 891	103 481
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>190 347</b>	<b>44 521</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>488 559</b>	<b>1 079 424</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 433 972
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-1 433 972</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-147 504	-147 504
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-147 504</b>	<b>-147 504</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>341 055</b>	<b>-502 052</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 421 677</b>	<b>1 923 729</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 762 732</b>	<b>1 421 677</b>

## 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:	15-120 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.

### Definitioner nyckeltal

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 617 360	4 397 664
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	202 867	337 130
	Hyror garage och parkeringsplatser	152 400	153 900
	Hyror övrigt	15 567	20 895
	Övriga primära intäkter	17 074	15 033
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>5 005 268</b>	<b>4 924 622</b>
	Hysesbortfall	-35 492	-26 700
	<i>Summa</i>	<b>-35 492</b>	<b>-26 700</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 969 776</b>	<b>4 897 922</b>

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

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-616 672	-517 814
	Snö och halk-bekämpning	-70 994	-8 640
	Reparationer	-217 917	-221 772
	Planerat underhåll	-579 368	0
	Försäkringsskador	0	-28 600
	El	-353 870	-386 774
	Uppvärmning	-1 001 496	-988 518
	Vatten	-414 814	-401 536
	Sophämtning	-127 669	-134 472
	Fastighetsförsäkring	-124 238	-116 576
	Kabel-TV och bredband	-226 586	-230 934
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-206 698	-196 290
	Övriga driftkostnader	-55 912	-43 900
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 996 233</b>	<b>-3 275 827</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-119 236	-111 515
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-63 234	-31 538
	Administrationskostnader	-100 578	-86 284
	Extern revision	-9 775	-9 825
	Medlemsavgifter	-15 770	-8 300
	Föreningsverksamhet	-8 390	-6 344
	Övriga förvaltningskostnader	-5 612	-2 200
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-322 595	-256 006
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-115 764	-114 645
	Revisionsarvode	-1 750	0
	Övriga arvoden	-21 375	-13 750
	Sociala avgifter	-36 185	-31 667
	Övriga personalkostnader	-1 000	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-176 074	-160 062
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-629 381	-641 088
	Avskrivning på markanläggning	-112 403	-103 705
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-741 783	-744 793

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 673 840	16 657 368
	Ingående anskaffningsvärde mark	186 200	186 200
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 626 988	1 209 488
	Årets investeringar	0	1 433 972
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>19 487 028</b>	<b>19 487 028</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 698 958	-4 954 164
	Årets avskrivningar	-741 783	-744 793
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-6 440 741</b>	<b>-5 698 958</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>13 046 287</b>	<b>13 788 070</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 000 000	50 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	499 000	558 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 400 000	16 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>75 899 000</b>	<b>66 958 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 915 400	5 915 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>5 915 400</b>	<b>5 915 400</b>
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	128 263	128 263
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>128 263</b>	<b>128 263</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-128 263	-128 263
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-128 263</b>	<b>-128 263</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	0	50 078
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 672	129 286
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>136 672</b>	<b>179 363</b>

Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Bankkonto 1	1 762 732	1 387 989
Bankkonto 3	0	33 688
Bankkonto 5	0	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>1 762 732</b>	<b>1 421 677</b>

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,78%	2028-12-01	1 057 488	147 504
Stadshypotek AB	2,78%	2028-12-01	1 500 000	0
Stadshypotek AB	3,73%	2027-12-01	1 252 496	0
Stadshypotek AB	3,76%	2026-12-01	1 500 000	0
			<b>5 309 984</b>	<b>147 504</b>

Långfristig del	3 662 480
Nästa års amortering av långfristig skuld	147 504
Lån som ska konverteras inom ett år	1 500 000
Kortfristig del	1 647 504
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	3,28%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

*Övriga skulder*

Momsskuld	0	348
Källskatt	8 186	5 184
Övriga kortfristiga skulder	3 970	6 167
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>12 156</b>	<b>11 699</b>

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	432 126	406 653
	Upplupna räntekostnader	14 518	14 651
	Övriga upplupna kostnader	219 343	254 378
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>665 987</b>	<b>675 682</b>

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-xx-xx. 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 Bostadsrättsföreningen Näsby 96

Jag har granskat årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och för att förvaltningen sköts i enlighet med lag och föreningens stadgar. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min granskning.

Granskningen har utförts i enlighet med god revisionssed i bostadsrättsföreningar. Det innebär att jag har planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter samt att styrelsens förvaltning skötts på ett ändamålsenligt sätt.

Granskningen har bland annat omfattat en genomgång av årsredovisningen, jämförelser med föregående år och budget, översiktlig genomgång av styrelseprotokoll samt stickprov av räkenskapsmaterial.

Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för mina uttalanden.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger, enligt min bedömning, i allt väsentligt en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

Jag har inte funnit att någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller på annat sätt handlat så att ansvarsfrihet inte bör beviljas.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kristianstad 2026-04-13



Jonas Knutsson

Förtroendevald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Näsby 96 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Lena Vos**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 16:15:07



**Martin Fridlund**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:53:08



**Winnie Rab**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 17:19:00



**Ramilya Galimova**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 20:22:58



**Jonas Knutsson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 06:52:46



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Näsby 96 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Jonas Knutsson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 06:51:30



# 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.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.