

Årsredovisning
för
BRF Näsbyutsikten
769633-4841

Räkenskapsåret
2021

Styrelsen för BRF Näsbyutsikten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Fastigheterna

Föreningen äger fastigheterna Tyresö Näsby 106:4, 106:5, 106:6, 107:3, i vilka man upplåter 12 stycken lägenheter. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade inklusive styrelseförsäkring hos IF Försäkringar. I försäkringen ingår skydd mot ohyra.

Lägenheter

Samtliga 12 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fördelning	Benämning	Yta
12 st	Bostadsrätter	1 151 m2

Föreningsfrågor

Föreningen bildades 2016-12-12. Föreningen hade vid årets slut 12 medlemmar och föreningens tillgångar fördelade på 12 förlagsinsatser. Varje lägenhet representerar en röst. Tecknade medlems och förlagsinsatserna är inbetalda. Stadgarna fastställdes 2019-01-04.

De sista lägenheter färdigställdes och fick slutbesked 2021-10-13.

Ombyggnader och underhåll

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid.

Styrelsen

Mimmi Tuncer	Ordförande
Karl Joakim Hemgren	Ledamot
Marlén Norling	Ledamot

Revisor

Robert Malmer från MT Revision AB.

Förvaltning

Styrelsen har avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

- Excendo Redovisning AB, administrativ förvaltning
- Stockholm Discogolf Arena HB, vinterunderhåll

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid ibruktagande av lägenhet 3 upptäcktes mindre skada i form av stopp i avlopp efter yttre asfaltering av väg där asfalt delvis gjort stopp i brunn. Felet är reklamerat och då garanti föreligger har entreprenör åtgärdat.

Tidigare beslut om att förvärva ytterligare fastighet för nybyggnation - etapp 2, har börjat projekterats utav Bronstornet Fastigheter AB. Etapp 2 kommer vi lagakraftvunnet bygglov att vid fastigheten Näsby 107:1 uppföra ett parhus med komplementbostadshus vilken skall komma att ingå i föreningen. Hela projektet ombesörjs utav fastighetsbolaget såsom vid nybyggnation utav etapp 1 vid fastigheterna Näsby 107:3, 106:4, 106:5 och 106:6. Etapp 1 är avslutad och såld. Slutbesked för den sista lgh 2021-10-13

Föreningen belånades 2021-12-03 hos Danske Bank.

Jan Lönegren, en granne, har till Nacka tingsrätt Mark och Miljö domstolen ingett en stämning mot föreningen en fastställesetalan. Nacka Tingsrätt har avvisat denna. Lönegren har överklagat beslutet.

Tyresö kommun har utfärdat fem stycken beslut i tillsynsärenden för bland annat angående olovligt markarbete. Dessa har överklagats till Länsstyrelsen som meddelat inhibition utav besluten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	476	67	0	0
Resultat efter finansiella poster	29	-71	-179	-64 107
Soliditet (%)	72,1	-9,6	-1 271,0	-1 317,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 150 000	6 400 000	-41 060 107	-71 057	-4 581 164
Ökning av insatskapital	23 045 000	3 400 000			26 445 000
Eftergift av fordran			5 332 424		5 332 424
Disposition av föregående års resultat:			-71 057	71 057	0
Årets resultat				28 536	28 536
Belopp vid årets utgång	53 195 000	9 800 000	-35 798 740	28 536	27 224 796

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-35 798 741
årets vinst	28 536
	-35 770 205

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	46 032
i ny räkning överföres	-35 816 237
	-35 770 205

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

Resultaträkning

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	476 175	67 061
Övriga rörelseintäkter	0	197 264
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	476 175	264 325

Rörelsekostnader

Övriga kostnader	-9 273	-11 458
VA-avgifter	-90 765	-28 320
Fastighetsskatt	0	-86 990
Vinterunderhållsavgifter	-61 528	-32 550
Försäkringar	-37 003	-37 017
Övriga externa kostnader	-1 084	-98 816
Administration	-99 739	-37 779
Avskrivningar av byggnader	-137 632	0
Summa rörelsekostnader	-437 024	-332 930
Rörelseresultat	39 151	-68 605

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter	-10 615	-2 452
Summa finansiella poster	-10 615	-2 452
Resultat efter finansiella poster	28 536	-71 057
Årets resultat	28 536	-71 057

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	37 561 828	35 245 953
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	3	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 561 828	35 245 953

Summa anläggningstillgångar

37 561 828

35 245 953

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 209	13 669
Övriga fordringar		103 973	11 800 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 979	27 415
Summa kortfristiga fordringar		136 161	11 841 117

Kassa och bank

Kassa och bank		43 778	598 842
Summa kassa och bank		43 778	598 842
Summa omsättningstillgångar		179 939	12 439 959

SUMMA TILLGÅNGAR

37 741 767

47 685 912

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	53 195 000	30 150 000
Upplåtelseavgifter	9 800 000	6 400 000
Summa bundet eget kapital	62 995 000	36 550 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-35 798 741	-41 060 107
Årets resultat	28 536	-71 057
Summa fritt eget kapital	-35 770 205	-41 131 164
Summa eget kapital	27 224 795	-4 581 164

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10 263 000	7 760 522
Övriga skulder	0	43 665 155
Summa långfristiga skulder	10 263 000	51 425 677

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	104 233	643 177
Skatteskulder	86 990	161 089
Övriga skulder	4 599	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 150	37 133
Summa kortfristiga skulder	253 972	841 399

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

37 741 767

47 685 912

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 865 631	4 865 631
Omklassificeringar	32 833 829	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 699 460	4 865 631
Årets avskrivningar	-137 632	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-137 632	0
Utgående redovisat värde	37 561 828	4 865 631

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 380 322	0
Inköp	2 453 507	30 380 322
Omklassificeringar	-32 833 829	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	30 380 322
Utgående redovisat värde	0	30 380 322

Not 4 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000
	25 000 000	25 000 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mimmi Tuncer
Ordförande

Karl Joakim Hemgren

Marlén Norling

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Robert Malmer
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Näsbyutsikten

Org.nr 769633-4841

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Näsbyutsikten för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 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 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 Näsbyutsikten för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm

Robert Malmer
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.06.2022 16:06

SENT BY OWNER:

Martin Ekeröth • 07.06.2022 15:19

DOCUMENT ID:

ryxKUxAn_9

ENVELOPE ID:

Bkk8eR205-ryxKUxAn_9

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021.PDF

11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIMMI TUNCER mimmi@acreb.se	Signed Authenticated	07.06.2022 16:38 07.06.2022 16:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 15/12/1980) IP: 94.234.102.155
2. MARLÉN NORLING Marlen@norling.cx	Signed Authenticated	07.06.2022 16:43 07.06.2022 16:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/09/1981) IP: 81.231.109.100
3. JOAKIM HEMGREN Joakim.Hemgren@technius.se	Signed Authenticated	08.06.2022 15:21 07.06.2022 15:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 24/02/1970) IP: 188.149.241.224
4. Robert Malmer robert.malmer@mtrevision.se	Signed Authenticated	08.06.2022 16:06 08.06.2022 16:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 24/05/1972) IP: 80.72.11.137

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed