



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gammelbyn

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Östhammar.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-02-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-10-09 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gammelbyn 1:79	1990	Östhammar

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 6 flerbostadshus

Värdeåret är 1991

Föreningen har 96 bostadsrätter om totalt 5 910 kvm. Byggnadernas totalyta är 5910 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Maud Elisabeth Vestman	Ordförande
Fredrik Masman	Styrelseledamot
Johan Larsson	Styrelseledamot
Marcus Teckner	Styrelseledamot
Sofia Ånöstam	Styrelseledamot
Ulf Henriksson	Suppleant
Carin Karlsson	Suppleant

### Valberedning

Marie-Catherine Karlsson Sammankallande  
Kerstin Johansson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Isac Ilijas Dahlstedt    Auktoriserad revisor    BDO Mälardalen

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Stamspolning i samtliga hus  
Förbättring av nederkant av panel på föreningslokalen utvändigt  
Förbättring av nederkant av panel på sophus utvändigt
- 2022** ● Reparationer i C- och F-husen värmeanläggningar  
Renovering av lekutrustningen
- 2021** ● Reparationer har utförts i husens värmeanläggningar
- 2020** ● Obligatorisk Ventilationskontroll OVK - Myndighetsbesiktning  
Byte av cirkulationspump i D-husets värmeanläggning
- 2019** ● Målning av carportlängorna
- 2018** ● Energideklaration - Myndighetsbesiktning  
Uppgradering av hydraiventilblocken i C, D, F och G-husets hissar till Hydronic 300  
Byte av tryckknapparna i samtliga hissorgar
- 2017** ● Byte av nocktätningar på fastigheternas tak  
Uppgradering av hydraiventilblocket i B-husets hiss till Hydronic 300

## Planerade underhåll

- 2025** ● Obligatorisk ventilationskontroll
- 2024** ● Målning av fönster och altan/balkongdörrar utvändigt
- 2024** ● Målning av cykelförråd, carportar utvändigt, renovering av värmesystem (Om behov föreligger)

## Avtal med leverantörer

Brandskyddsutrustning (besiktning)	Presto Brandsäkerhet AB
Bevakning	Bevakningspoolen
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Elleverantör	Vattenfall
Elnät	Vattenfall
Fastighetsskötsel	Föreningens fastighetsskötare

Frånluftsvärmepumpar (underhåll)	Upplands Kyl & Värme
Hissar (besiktning)	Inspecta
Hissar (drivsskötsel)	Kone hissar AB
Snöröjning	JOKAB
Sophantering	Östhammars kommun
Tak (tillsyn/underhåll)	Forsbergs plåt
Trappstädning	IMUS
Trygghetsavtal	Aniticimex
Vattenförsörjning	Gästrike Vatten
Värmeanläggningarna (reparation/underhåll)	Söderlunds Rör

### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen består av 6 punkthus i fyra våningar med hiss och omfattar 96 lägenheter, 16 lägenheter i varje hus. Varje hus har en egen tvättstuga belägen i husets entréplan. Det finns bredband med fiber till varje lägenhet. Föreningen har en föreningslokal med fullt utrustat kök som medlemmarna kan nyttja vid privata tillställningar samt uteplatser med tillhörande bord och en fin grillplats. Föreningen har en mysig innergård med lekplats och en boulebana för föreningens medlemmar. I närheten finns butiker, banker, apotek, förskolor och skolor, olika idrottsanläggningar såsom gym och padelbanor. På nära avstånd finns busshållplats med goda kommunikationer med Uppsala och Öregrund.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

På ett av föreningens lån har villkorsperioden löpt ut och nytt avtal har bundits till tre år (2026-05-25) med en ränta på 4,620%, samt en amorteringsplan med 700 000 per år.

En höjning på parkeringar med elstolpe och carport har gjorts under året.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 113 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 112 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 644 031	4 622 039	4 608 177	4 609 800
Resultat efter fin. poster	721 999	1 134 349	1 400 033	1 445 306
Soliditet (%)	52	51	49	46
Yttre fond	9 264 119	8 785 565	7 828 457	7 349 903
Taxeringsvärde	52 800 000	52 800 000	43 200 000	43 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	770	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 456	3 574	3 693	3 811
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 456	3 574	3 693	3 811
Sparande per kvm totalyta, kr	199	293	338	345
Elkostnad per kvm totalyta, kr	251	162	133	139
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	51	51	54
Energikostnad per kvm totalyta, kr	302	212	184	193
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,95	-	-	-
Räntekänslighet (%)	4,49	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	5 456 400	-	-	5 456 400
Upplåtelseavgifter	125 035	-	-	125 035
Fond, yttre underhåll	8 785 565	-	478 554	9 264 119
Balanserat resultat	7 012 102	1 134 349	-478 554	7 667 896
Årets resultat	1 134 349	-1 134 349	721 999	721 999
<b>Eget kapital</b>	<b>22 513 450</b>	<b>0</b>	<b>721 999</b>	<b>23 235 449</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	8 146 451
Årets resultat	721 999
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-478 554
<b>Totalt</b>	<b>8 389 895</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	110 000
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>8 499 895</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 644 031	4 622 039
Övriga rörelseintäkter	3	378 363	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 022 394</b>	<b>4 622 039</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 938 161	-2 127 028
Övriga externa kostnader	9	-214 007	-212 566
Personalkostnader	10	-168 796	-191 255
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-595 801	-596 508
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 916 765</b>	<b>-3 127 357</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 105 629</b>	<b>1 494 682</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 122	4 816
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-404 752	-365 149
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-383 630</b>	<b>-360 333</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>721 999</b>	<b>1 134 349</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>721 999</b>	<b>1 134 349</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	36 473 840	37 033 376
Maskiner och inventarier	13	107 298	143 563
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 581 138</b>	<b>37 176 939</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>36 581 138</b>	<b>37 176 939</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 131	12 619
Övriga fordringar	14	377 319	6 092 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	47 013	42 867
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>435 463</b>	<b>6 147 586</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		14 545	14 332
SBC klientmedel i SHB		7 419 171	1 054 728
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 433 716</b>	<b>1 069 060</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 869 179</b>	<b>7 216 647</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 450 317</b>	<b>44 393 585</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 581 435	5 581 435
Fond för yttre underhåll		9 264 119	8 785 565
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 845 554</b>	<b>14 367 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		7 667 896	7 012 102
Årets resultat		721 999	1 134 349
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 389 895</b>	<b>8 146 450</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>23 235 449</b>	<b>22 513 450</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 725 000	17 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 725 000</b>	<b>17 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 700 000	3 825 000
Leverantörsskulder		222 462	219 935
Skatteskulder		34 650	19 698
Övriga kortfristiga skulder		19 498	21 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	513 258	493 718
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 489 867</b>	<b>4 580 135</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 450 317</b>	<b>44 393 585</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 105 629</b>	<b>1 494 682</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	595 801	596 508
	<b>1 701 430</b>	<b>2 091 190</b>
Erhållen ränta	21 122	4 816
Erlagd ränta	-399 818	-365 926
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 322 733</b>	<b>1 730 080</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-316 342	-21 306
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	29 798	113 120
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 036 190</b>	<b>1 821 894</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-700 000	-700 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-700 000</b>	<b>-700 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>336 190</b>	<b>1 121 894</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 097 526</b>	<b>5 975 632</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>7 433 716</b>	<b>7 097 526</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Gammelbyn har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,805 %
Maskiner	6,6 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 547 880	4 547 640
Hysesintäkter p-plats	22 745	14 160
Hyror carport	61 475	45 240
Pantsättningsavgift	4 158	14 732
Överlåtelseavgift	7 773	0
Öres- och kronutjämning	0	267
<b>Summa</b>	<b>4 644 031</b>	<b>4 622 039</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	302 716	0
Försäkringsersättning	75 647	0
<b>Summa</b>	<b>378 363</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Larm och bevakning	3 666	0
Städning enligt avtal	104 004	104 004
Hissbesiktning	9 299	8 549
Brandskydd	34 154	18 331
Bevakning	7 332	15 505
Myndighetstillsyn	8 393	6 786
Gårdkostnader	26 843	13 116
Gemensamma utrymmen	1 081	0
Snöröjning/sandning	17 275	51 225
Serviceavtal	68 197	79 403
Fordon	2 491	2 986
Förbrukningsmaterial	32 153	54 716
<b>Summa</b>	<b>314 887</b>	<b>354 622</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	44 225	13 098
Dörrar och lås/porttele	35 614	5 591
Övriga gemensamma utrymmen	0	18 606
VVS	48 841	9 039
Värmeanläggning/undercentral	0	51 824
Elinstallationer	15 560	2 431
Hissar	44 267	33 916
Tak	4 763	5 250
Mark/gård/utemiljö	7 090	0
Vattenskada	128 147	0
<b>Summa</b>	<b>328 507</b>	<b>139 755</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	110 000	0
<b>Summa</b>	<b>110 000</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	1 484 141	954 565
Vatten	302 129	299 636
Sophämtning/renhållning	118 737	106 835
<b>Summa</b>	<b>1 905 007</b>	<b>1 361 036</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	87 081	100 608
Skadedjursförsäkring	21 385	0
Bredband	18 750	25 184
Fastighetsskatt	152 544	145 824
<b>Summa</b>	<b>279 760</b>	<b>271 616</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 231	1 691
Tele- och datakommunikation	3 663	0
Förvaltningskostnader	750	0
Revisionsarvoden extern revisor	35 875	34 125
Fritids och trivselkostnader	1 144	573
Föreningskostnader	12 672	14 510
Förvaltningsarvode enl avtal	130 944	127 265
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	12 918	26 742
Bostadsrätterna Sverige	7 770	7 660
<b>Summa</b>	<b>214 007</b>	<b>212 566</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	60 000	60 657
Lön - fastighetsskötare	82 470	107 830
Lön - övrigt	0	3 400
Övriga arvoden	0	1 000
SPP/tjänstepension/FORA	200	200
Arbetsgivaravgifter	26 126	18 168
<b>Summa</b>	<b>168 796</b>	<b>191 255</b>

#### Anställda under året

Föreningen har haft 1 anställd.

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	404 752	365 149
<b>Summa</b>	<b>404 752</b>	<b>365 149</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	70 683 648	70 683 648
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>70 683 648</b>	<b>70 683 648</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 285 652	-8 728 369
Årets avskrivning	-557 283	-557 283
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 842 935</b>	<b>-9 285 652</b>
<b>Nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
Ingående	-24 364 620	-24 364 620
<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-24 364 620</b>	<b>-24 364 620</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>36 476 093</b>	<b>37 033 376</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>810 000</i>	<i>810 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark	8 800 000	8 800 000
<b>Summa</b>	<b>52 800 000</b>	<b>52 800 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 532 301	1 532 301
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 532 301</b>	<b>1 532 301</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 388 739	-1 349 514
Avskrivningar	-36 265	-39 225
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-1 425 003</b>	<b>-1 388 739</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>107 298</b>	<b>143 563</b>

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	377 319	63 635
Klientmedel	0	6 028 465
<b>Summa</b>	<b>377 319</b>	<b>6 092 100</b>

#### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	21 019	7 770
Förutbet försäkr premier	25 994	35 097
<b>Summa</b>	<b>47 013</b>	<b>42 867</b>

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-01-25	1,74 %	18 000 000	18 000 000
Swedbank	2026-05-25	4,62 %	2 425 000	3 125 000
<b>Summa</b>			<b>20 425 000</b>	<b>21 125 000</b>
Varav kortfristig del			18 700 000	3 825 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

#### NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Extern revisor	24 000	24 000
Uppl kostn räntor	57 993	53 059
Uppl kostnad arvoden	34 321	28 292
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 784	4 582
Förutbet hyror/avgifter	386 160	383 785
<b>Summa</b>	<b>513 258</b>	<b>493 718</b>

#### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	66 378 000	66 378 000

## **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Östhammar

---

Fredrik Masman  
Styrelseledamot

---

Johan Larsson  
Styrelseledamot

---

Marcus Teckner  
Styrelseledamot

---

Maud Elisabeth Vestman  
Ordförande

---

Sofia Ånöstam  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

BDO Mälardalen AB  
Isac Ilijas Dahlstedt  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
01.06.2024 19:12

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 31.05.2024 13:04

DOCUMENT ID:  
SyZe60XPNO

ENVELOPE ID:  
Hke6R7wVR-SyZe60XPNO

DOCUMENT NAME:  
Brf Gammelbyn, 716422-3880 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAUD ELISABETH VESTMAN maud.vestman@live.se	Signed Authenticated	31.05.2024 15:44 31.05.2024 15:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/05/04) IP: 94.191.138.45
2. SOFIA ÅNÖSTAM sofia.anostam@hotmail.com	Signed Authenticated	31.05.2024 17:51 31.05.2024 17:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/03/04) IP: 94.191.153.2
3. FREDRIK MASMAN heppa74@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2024 19:12 31.05.2024 16:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/02/25) IP: 88.131.7.7
4. JOHAN LARSSON johan-lar@telia.com	Signed Authenticated	01.06.2024 18:39 01.06.2024 18:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/08/13) IP: 98.128.229.119
5. MARCUS TECKNER macke.t@hotmail.com	Signed Authenticated	01.06.2024 19:07 01.06.2024 19:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/09/28) IP: 83.187.191.237
6. ISAC ILIJAS DAHLSTEDT isac.ilijas.dahlstedt@bdo.se	Signed Authenticated	01.06.2024 19:12 01.06.2024 19:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/05/22) IP: 83.254.228.53

\* 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

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gammelbyn, org.nr 716422-3880

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gammelbyn för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Gammelbyns finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 maj 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### *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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.

## *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gammelbyn för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Isac Ilijas Dahlstedt

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
01.06.2024 19:11

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 31.05.2024 13:04

DOCUMENT ID:  
SyXepC7PNO

ENVELOPE ID:  
BJlga07PVR-SyXepC7PNO

DOCUMENT NAME:  
RB\_716422-3880.pdf  
4 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ISAC ILIJAS DAHLSTEDT isac.ilijas.dahlstedt@bdo.se	Signed Authenticated	01.06.2024 19:11 01.06.2024 19:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/05/22) IP: 83.254.228.53

\* 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