



ÅRSREDOVISNING  
RÄKENSKAPSÅRET  
2023-01-01- 2023-12-31

Brf Uddby i Tyresö  
Uddbyvägen 72 - 90, 135 55 Tyresö

769603-1751

Näsby 4:896

Årsredovisning för  
**Brf Uddby i Tyresö**  
Org.nr. 769603–1751

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 – 2023-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 2           |
| Flerårsöversikt              | 5           |
| Resultaträkning              | 6           |
| Balansräkning                | 7           |
| Noter                        | 9           |
| Kassaflödesanalys            | 12          |
| Underskrifter                | 13          |
| Revisionsberättelse          | 14          |

Brf Uddby i Tyresö  
769603–1751  
Näsby 4:896

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Uddby i Tyresö med organisationsnummer 769603–1751 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Föreningen bildades den 19 maj 1998 och registrerades den 9 juni 1998 av byggherren Bröderna Hultberg AB och är en äkta bostadsrättsförening. Byggnation av fem parhus var klart för inflyttning till sommar 1999.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten (mark och byggnader) med beteckning Näsby 4:896. Fastigheten rymmer fem parhus med tio lägenheter i samma storleksordning inklusive varsina förråd upplåtna med bostadsrätt. Dessutom ingår gemensamhetslokal, källare med förråd, cykelrum, bastu, pool, wc samt ett sophus. Det finns tio ordinarie parkeringsplatser och sju för uthyrning för föreningens medlemmar samt en gästparkering.

Sedan 2022 finns det 10 stycken laddstolpar för laddning av elbil i föreningen.

Den fastslagna månadsavgiften uppgår till 5.200 kr per månad per bostadsrätt och har ej höjts på över 13 år. Extra parkeringsplats utöver den som ingår i månadsavgiften kostar 150kr per månad.

Underhållsplan finns framtagen sedan år 2009 och löper till år 2038 där löpande avsättning sker varje år för att täcka de planerade underhållet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm och i försäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Brf Uddby ingår i ett Grannsamverkan område sedan år 2013 som innefattar fastigheter på Återvändsgata Uddbyvägen samt korsning Njupkärrsvägen, totalt 27 hushåll är anslutna.

### Medlemmar

Föreningen har 19 medlemmar.

### Styrelse

Styrelsen består av samtliga tio hushåll med fördelning sju ordinarie och tre suppleanter, inga arvoden utgår till styrelsemedlemmar samt har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning under perioden 2023-01-01 fram till stämman 2023-05-22:

*Sofia Jonsson, Ordförande*  
*Nicklas Åberg, Kassör*  
*Sara Hallén, Ledamot*  
*Elisabeth Söderlund,*  
*Nanna Engqvist, Suppleant*

*Helene Hansell Medrano, Sekreterare*  
*Anna Engström, Ledamot*  
*Larisa Garibija, Ledamot*  
*Ted Åhlund, Suppleant*  
*Kenneth Arvidson, Suppleant*

Brf Uddby i Tyresö  
769603–1751  
Näsby 4:896

Styrelsen har haft följande sammansättning efter stämman för perioden 2023-05-22 – 2023-12-31:

*Sofia Jonsson, Ordförande*

*Nicklas Åberg, Kassör*

*Sara Hallén, Ledamot*

*Elisabeth Söderlund, Ledamot*

*Keith Farr, Suppleant*

*Helene Hansell Medrano, Sekreterare*

*Anna Engström, Ledamot*

*Larisa Garibija, Ledamot*

*Ted Åhlund, Suppleant*

*Kenneth Arvidson, Suppleant*

### **Sammanträden**

Styrelsen har haft elva protokollförda sammanträden under året.

Föreningen har i enlighet med föreningens stadgar hållit enstämma den 22 maj 2023.

### **Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats av två styrelsemedlemmar i förening (ordförande och kassör).

### **Revisor**

Föreningens revisor är Daniel Boström från BL Revision, Stockholm.

### **Ekonomi**

Föreningen uppvisar en god och stabil ekonomi. Brf Uddby anlitar Payday Löner & Redovisning AB, Stockholm för bokföring samt sammanställning av årsredovisningen.

Brf Uddby har fem lån hos Swedbank AB;

| <b>Lånenummer</b>     | <b>Belopp</b> | <b>Ränta</b> | <b>Villkorsändringsdag</b> |
|-----------------------|---------------|--------------|----------------------------|
| 8803–9, 265 878 258-2 | 1 401 750     | 4,53 %       | 2026-10-23                 |
| 8803–9, 265 878 259-0 | 2 225 000     | 5,59 %       | 2024-09-25                 |
| 8803–9, 285 182 363-9 | 1 324 800     | 0,94 %       | 2024-08-23                 |
| 8803–9, 295 154 936-5 | 600 000       | 1,55 %       | 2024-05-24                 |
| 8803-9, 295.468.185-0 | 500 000       | 3,67 %       | 2027-05-25                 |

Summa total skuld: 6 051 550 SEK. Under 2023 har föreningen amorterat 82 930 kr på lånen.

Skulden fördelad per bostadsrättsandel är 605 155 SEK.

Skatteverkets taxeringsvärde för Brf Uddby är på 25 515 000 SEK. Varav

markvärdet är 11 070 000 SEK och byggnadsvärdet är 14 445 000 SEK

Brf Uddbys låneskuld i förhållande till taxeringsvärdet utgör endast 24 %.

Brf Uddby i Tyresö  
769603–1751  
Näsby 4:896

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Offertter intagna för noterade renoveringsbehov av samtliga tak/undertak till farstukvistar (utom 88+90) + justering av hängror vid noterade vindskivor på husknutar och kupor. Åtgärd planerat under 2024.

Vårens gemensamma städ-dag ägde rum lördag 22/4.

Årsstämman ägde rum lördag 22/5.

Det nationella Elstödet för företag betalades ut under juli månad.

Beskärning av stora eken hushåll 72 utfördes under sensommaren.

Ett av föreningens större lån bands till 5,59 % med ny villkorsändringsdag 2024-09-25.

Höstens gemensamma städdag ägde rum lördag 11/11.

Årlig service av värmepannorna utfördes 5/12.

Tillsynsmöte med Södertörns Miljö & Hälsa Skydds förbund gällande egenkontroll och rutiner för verksamheten ägde rum 6/12.

### **Uppllysning vid förlust**

Föreningen tillämpar K2 och kostnadsför löpande underhåll i takt med att de utförs vilket påverkar resultatet negativt, att föreningen har en underhållsplan för de långsiktiga framtida ekonomiska åtagandena som följs och avsättning sker genom amortering på föreningens lån samt eget sparande

## Flerårsöversikt

|                                   | 2023    | 2022     | 2021    | Belopp i kr<br>2020 |
|-----------------------------------|---------|----------|---------|---------------------|
| Nettoomsättning                   | 633 451 | 643 250  | 635 001 | 637 829             |
| Resultat efter finansiella poster | -2 378  | -235 566 | 25 214  | 100 540             |
| Soliditet, %                      | 36      | 36       | 39      | 39                  |

## Nyckeltal för föreningen

|   |          |
|---|----------|
| Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt | 462 kr   |
| Årsavgifternas andel av totala intäkter             | 95,5%    |
| Skuldsättning per kvadratmeter                      | 4 483 kr |
| Sparande per kvadratmeter                           | 86 kr    |
| Räntekänslighet                                     | 9,7%     |
| Energikostnad per kvadratmeter                      | 102 kr   |

## Eget kapital

|                                 | Inbetalda<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat inkl.<br>årets resultat |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--|
| Vid årets början                | 4 340 000             | 429 247                     | -1 205 661                                     |
| Disposition enl årsstämmobeslut |                       |                             |  |
| Avsättning till underhållsfond  |                       | 100 000                     | -100 000                                       |
| Uttag ur underhållsfond         |                       | -279 688                    | 279 688  |
| Årets resultat                  |                       |                             | -2 378   |
| <b>Vid årets slut</b>           | <b>4 340 000</b>      | <b>249 559</b>              | <b>-1 028 351</b>                              |

## Resultatdisposition

|   | Belopp i kr       |
|---|-------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: |                   |
| balanserat resultat                                   | -1 025 973        |
| årets resultat  | -2 378            |
| <b>Totalt</b>   | <b>-1 028 351</b> |
| disponeras för  |                   |
| Avsättning till underhållsfond                        | 100 000           |
| balanseras i nyräkning                                | -1 128 351        |
| <b>Summa</b>  | <b>-1 028 351</b> |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggssupplysningar.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                                | 2          |                                   |                                   |
| Nettoomsättning   |            | 633 451                           | 643 250                           |
| Övriga rörelseintäkter  |            | 19 683                            | -                                 |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                          |            | <u>653 134</u>                    | <u>643 250</u>                    |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |            |                                   |                                   |
| Externa kostnader   | 3          | -372 371                          | -653 510                          |
| Övriga externa kostnader  |            | -                                 | -1                                |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 4          | -118 462                          | -113 480                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |            | <u>-490 833</u>                   | <u>-766 991</u>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <u>162 301</u>                    | <u>-123 741</u>                   |
| <b>Finansiella poster</b>   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 6 005                             | 209                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 5          | -170 684                          | -112 034                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |            | <u>-164 679</u>                   | <u>-111 825</u>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <u>-2 378</u>                     | <u>-235 566</u>                   |
| <b>Boksluts dispositioner</b>   |            |                                   |                                   |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <u>-2 378</u>                     | <u>-235 566</u>                   |
| <b>Skatter</b>  |            |                                   |                                   |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <u>-2 378</u>                     | <u>-235 566</u>                   |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 6          | 8 701 500         | 8 777 000         |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 7          | 571 643           | 614 605           |
| Summa materiella anläggningstillgångar         |            | 9 273 143         | 9 391 605         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | 9 273 143         | 9 391 605         |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                              |            | 9 012             | 310               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 16 913            | 16 091            |
| Summa kortfristiga fordringar                  |            | 25 925            | 16 401            |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 518 823           | 488 747           |
| Summa kassa och bank                           |            | 518 823           | 488 747           |
| <b>Summa omsättnings tillgångar</b>            |            | 544 748           | 505 148           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | 9 817 891         | 9 896 753         |



## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           |            | 4 340 000         | 4 340 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 249 559           | 429 247           |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 4 589 559         | 4 769 247         |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -1 025 973        | -970 095          |
| Årets resultat                               |            | -2 378            | -235 566          |
| Summa fritt eget kapital                     |            | -1 028 351        | -1 205 661        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>3 561 208</b>  | <b>3 563 586</b>  |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8          | 1 901 750         | 3 813 740         |
| Summa långfristiga skulder                   |            | 1 901 750         | 3 813 740         |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 4 149 800         | 2 320 740         |
| Skatteskulder                                |            | 181 610           | 173 980           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 23 523            | 24 707            |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 4 354 933         | 2 519 427         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>9 817 891</b>  | <b>9 896 753</b>  |

Brf Uddby i Tyresö  
769603–1751  
Näsby 4:896

### **Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### ***Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar***

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i>             | <i>%</i> |
|--|----------|
| Materiella anläggningstillgångar:        |          |
| -Byggnader                               | 1        |
| -Byggnadsinventarier                     | 5        |
| -Inventarier, verktyg och installationer | 20       |

## Not 2 Rörelseintäkter

|   | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter (Ingår vatten/avlopp, sophämtning och en P-plats) | 624 000                   | 624 000                   |
| Parkeringsavgifter  | 9 450                     | 19 250                    |
| Pantsättningsavgift   |                           | -                         |
| Överlåtelseavgift   |                           | -                         |
| Elbidrag  | 8 918                     |                           |
| Försäkringsersättningar                                       | 10 765                    |                           |
| <b>Summa</b>  | <b>653 133</b>            | <b>643 250</b>            |

## Not 3 Externa kostnader

|                           | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Försäkringar              | -46 029                   | -43 332                   |
| El                        | -50 444                   | -41 288                   |
| Vatten, sopor mm          | -87 015                   | -88 918                   |
| Fastighetsavgift          | -92 870                   | -88 740                   |
| Arrende parkering         | -5 871                    | -5 346                    |
| Rep & Underhåll           | -35 307                   | -279 688                  |
| Förbrukningsmaterial      | -9 884                    | -14 368                   |
| Revisorskostnad           | -15 844                   | -14 219                   |
| Redovisningskostnad       | -21 948                   | -24 349                   |
| Bankkostnad               | -1 218                    | -1 212                    |
| Övriga främmande tjänster | -5 940                    | -52 050                   |
| <b>Summa</b>              | <b>-372 370</b>           | <b>-653 510</b>           |

## Not 4 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

|   | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Byggnader och mark                      | -75 500         | -75 500         |
| Inventarier, verktyg och installationer | -42 962         | -37 980         |
| <b>Summa</b>                            | <b>-118 462</b> | <b>-113 480</b> |

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                        | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader, övriga | -169 133          | -112 034          |
| <b>Summa</b>           | <b>-169 133</b>   | <b>-112 034</b>   |

## Not 6 Byggnader och mark

|  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:             |                   |                   |
| -Vid årets början                            | 11 439 000        | 11 439 000        |
|  | <u>11 439 000</u> | <u>11 439 000</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan:      |                   |                   |
| -Vid årets början                            | -2 662 000        | -2 586 500        |
| -Årets avskrivning enligt plan               | -75 500           | -75 500           |
|  | <u>-2 737 500</u> | <u>-2 662 000</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>        | <b>8 701 500</b>  | <b>8 777 000</b>  |
| Av ovanstående består anskaffningsvärde mark | 3 889 000         | 3 889 000         |
| Taxeringsvärde byggnader:                    | 14 445 000        | 14 445 000        |
| Taxeringsvärde mark:                         | 11 070 000        | 11 070 000        |
| <b>Summa</b>                                 | <b>25 515 000</b> | <b>25 515 000</b> |

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

|  | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|--|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:                         |                 |                 |
| -Vid årets början  | 875 844         | 676 188         |
| -Nyanskaffningar   |                 | 199 656         |
|  | <u>875 844</u>  | <u>875 844</u>  |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan:                  |                 |                 |
| -Vid årets början  | -261 239        | -223 259        |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -42 962         | -37 980         |
|  | <u>-304 201</u> | <u>-261 239</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                    | <b>571 643</b>  | <b>614 605</b>  |

## Not 8 Långfristiga skulder

|  | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen |                  |                  |
|  | 1 901 750        | 3 813 740        |
| <b>Totalt</b>  | <b>1 901 750</b> | <b>3 813 740</b> |

## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

|  | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                  |                  |
| Fastighetsinteckningar   | 8 000 000        | 8 000 000        |
| <i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>                                    |                  |                  |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>  | <b>8 000 000</b> | <b>8 000 000</b> |

### Analys av kassaflöde

|          |           |
|----------|-----------|
| Företag: | Brf Uddby |
| Period:  | 2023      |

|                      |   |         |
|----------------------|---|---------|
| Försäljningsintäkter | + | 633 451 |
| Övriga intäkter      | + | 19 683  |
| Summa intäkter       | = | 653 134 |

|                    |   |         |
|--------------------|---|---------|
| Material och varor | - |         |
| Externa kostnader  | - | 372 371 |
| Personalkostnader  | - |         |
| Ränteintäkter      | + | 6 005   |
| Räntekostnader     | - | 170 684 |

|                         |   |  |
|-------------------------|---|--|
| Extraordinära intäkter  | + |  |
| Extraordinära kostnader | - |  |
| Skatt                   | - |  |

|                                   |   |         |
|-----------------------------------|---|---------|
| <b>Likviditet från resultatet</b> | = | 116 084 |
|-----------------------------------|---|---------|

|                        | IB      | - | UB      |   |        |
|------------------------|---------|---|---------|---|--------|
| Varulager              |         |   |         | = |        |
| Kundfordringar         |         |   |         | = |        |
| Övriga kortfrist fordr | 16 401  |   | 25 925  | = | -9 524 |
|                        | UB      | - | IB      |   |        |
| Leverantörsskulder     |         |   |         | = |        |
| Övr kortfrist skulder  | 205 133 |   | 198 687 | = | 6 446  |

|   |   |        |
|---|---|--------|
| <b>Likviditet från rörelsekapitalet</b> | = | -3 078 |
|---|---|--------|

|                                       |   |         |
|---------------------------------------|---|---------|
| <b>Ackum likviditet från rörelsen</b> | = | 113 006 |
|---------------------------------------|---|---------|

|                              | IB        | - | UB        | - | Avskr   |           |
|------------------------------|-----------|---|-----------|---|---------|-----------|
| Nettoinvest anl tillgångar   | 9 391 605 |   | 9 273 143 |   | 118 462 | = 0       |
|                              | UB        | - | IB        |   |         |           |
| Låneskulder                  | 6 051 550 |   | 6 134 480 |   |         | = -82 930 |
|                              | UB        | - | IB        | - | Res     |           |
| Nettoförändring eget kapital | 3 561 208 |   | 3 563 586 |   | -2 378  | = 0       |

|  |   |  |
|--|---|--|
| <b>Likviditet från investeringar och lån</b> | = |  |
|--|---|--|

|                          |   |         |
|--------------------------|---|---------|
| <b>Amortering av lån</b> | = | -82 930 |
|--------------------------|---|---------|

|                                    |   |        |
|------------------------------------|---|--------|
| <b>Ackum likviditetsförändring</b> | = | 30 076 |
|------------------------------------|---|--------|

|                  | IB      | + | Förändr |           |
|------------------|---------|---|---------|-----------|
| UB likvida medel | 488 747 |   | 30 076  | = 518 823 |

Brf Uddby i Tyresö  
769603–1751  
Näsby 4:896

## **Underskrifter 2024-**

-----  
Sofia Jonsson  
Ordförande

-----  
Helene Hansell Medrano  
Sekreterare

-----  
Nicklas Åberg  
Kassör

-----  
Larisa Garibija  
Ledamot

-----  
Sara Hallén  
Ledamot

-----  
Anna Engström  
Ledamot

-----  
Elisabeth Söderlund  
Ledamot

Brf Uddby i Tyresö  
769603–1751  
Näsby 4:896

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Daniel Boström

Auktoriserad revisor