

2023

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening
Nya Gyllbyhus





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Nya Gyllbyhus med säte i Tierp org.nr. 716458-5858 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1996. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Tierp kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gyllby 73:1	1991-01-01	1991
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 113
Totalt 43 objekt		4 113

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 2 rok, 4 st 3 rok, 16 st 4 rok, 16 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sara Ottosson	Ordförande
Anette Jansson	Ledamot
Monika Josefsson	Ledamot
Marianne Backlund	Ledamot
Eva-Lena Bergström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sara Ottosson, Anette Jansson och Monika Josefsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av Anette Jansson och Sara Ottosson.

Revisorer har varit: Niclas Wärenfeldt, utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 604 753 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 6 995 147 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amorteringar av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 10. Underskottet beror till största delen på kostnader för vattenläckor, fasadrenovering och byte av vattenledningssystem och betalning har bl a skett med befintliga likvida medel. För att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden behöver föreningen ta nytt lån alternativt höja årsavgiften.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 88 974 kr till underhållsfonden. Beslutande organ är föreningsstämman.

Detta räkenskapsår har vi gjort följande underhåll:

- Ombyggnation av vattenledningar på Gyllbyvägen 12 E-G
- På det "blå" området har fasaderna renoverats, målats och takavvattningsystem och diverse plåtar bytts ut.

Vi har under året drabbats av 9 st vattenskador som har medfört stora kostnader för föreningen. I de drabbade lägenheterna har vi byggt om ingående vattensystem.

Planerade underhållsarbeten för kommande räkenskapsår:

2024 - OVK samt rengöring av ventilationen. Kommer utföras 12-19/2. Kostnad 65 000:- exkl moms.

- Byte av två värmepannor. Kommer utföras under året. Kostnad 160 000:- inkl moms.
- Byte av filter i värmepannorna. Kommer köpas in under hösten. Kostnad 8 000:- inkl moms.
- Rengöring och impregnering av taken. Kommer utföras under året. Kostnad 402 800:- inkl moms.

Ej planerat men som behöver göras;

2024 - Ombyggnation av vattenledningar i de lägenheter som ännu ej drabbats av vattenläckor. Kommer utföras under året. Kostnad ca 1 250 000:- exkl moms. För att finansiera detta kanske vi kommer behöva att ta ett nytt lån.

2025 - Målning, byte av takavvattningsystem och byte av dålig fasad på "gula" området.

- Byte av två värmepannor.

2026 - Se över plåtdetaljerna runt skorstenar och ventilation.

- Byte av två värmepannor.

2027 - Byte av två värmepannor

2028 - Målning, byte av takavvattningsystem och byte av dålig fasad på "grå" området.

- Byte av två värmepannor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-27	252	314	324	310
Skuldsättning, kr/kvm	3 867	3 453	3 505	3 552	3 719
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 867	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	16	17	17	17	17
Årsavgifter, kr/kvm	594	577	577	577	577
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	594	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 445	2 377	2 378	2 376	2 397
Resultat efter finansiella poster, tkr	-605	286	902	739	860
Soliditet, %	32	37	36	33	30

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	920 000	0	0	920 000
Underhållsfond, kr	79 980	0	-79 980	0
S:a bundet eget kapital, kr	999 980	0	-79 980	920 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 234 332	285 588	79 980	7 599 900
Årets resultat, kr	285 588	-285 588	-604 753	-604 753
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 519 920	0	-524 773	6 995 147
S:a eget kapital, kr	8 519 900	0	-604 753	7 915 147

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 88 974 kr samt ianspråktagande skett med 168 954 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 599 900
Årets resultat, kr	-604 753
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 995 147

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-88 974
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	16 000
Balanseras i ny räkning, kr	6 922 173

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 445 050	2 376 839
Övriga rörelseintäkter	3	239 376	0
Summa rörelseintäkter		2 684 426	2 376 839
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 161 744	-922 655
Periodiskt underhåll	5	-16 000	-240 625
Övriga externa kostnader	6	-15 709	-30 307
Personalkostnader och arvoden	7	-137 991	-126 952
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-478 294	-391 550
Summa rörelsekostnader		-2 809 738	-1 712 089
Rörelseresultat		-125 312	664 750
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 065	7 701
Räntekostnader och liknande resultatposter		-497 506	-386 863
Summa finansiella poster		-479 441	-379 162
Resultat efter finansiella poster		-604 753	285 588
Resultat före skatt		-604 753	285 588
Årets resultat		-604 753	285 588

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	22 354 668	18 495 781
Pågående nyanläggning	11	489 019	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 843 687	18 495 781
Summa anläggningstillgångar		22 843 687	18 495 781
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		5 287	500
Övriga fordringar	12	558 037	3 715 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	62 297	60 446
Summa kortfristiga fordringar		625 621	3 776 839
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	1 004 028	1 004 028
Summa kortfristiga placeringar		1 004 028	1 004 028
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	15	163	163
Summa kassa och bank		163	163
Summa omsättningstillgångar		1 629 812	4 781 030
SUMMA TILLGÅNGAR		24 473 499	23 276 811

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		920 000	920 000
Fond för yttre underhåll		0	79 980
Summa bundet eget kapital		920 000	999 980
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 599 900	7 234 332
Årets resultat		-604 753	285 588
Summa fritt eget kapital		6 995 147	7 519 920
Summa eget kapital		7 915 147	8 519 900
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	13 628 184	13 915 684
Summa långfristiga skulder		13 628 184	13 915 684
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	2 277 500	287 500
Leverantörsskulder		226 108	20 745
Skatteskulder		49 767	99 956
Övriga skulder	17	8 426	8 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	368 367	424 600
Summa kortfristiga skulder		2 930 168	841 227
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 473 499	23 276 811

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-604 753	285 588
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	478 294	391 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-126 459	677 138
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-6 934	13 530
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	98 941	207 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-34 452	898 323
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-4 826 201	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 826 201	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	1 702 500	-214 375
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 702 500	-214 375
Årets kassaflöde	-3 158 153	683 948
Likvida medel vid årets början	4 710 911	4 026 963
Likvida medel vid årets slut	<u>1 552 758</u>	<u>4 710 911</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB samt avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: %

Byggnader	2,01
Fasadbyte	2,00
Dörrbyte	6,67
Skärmväggar	2,00
Värmepumpar	6,67
Fasadrenovering	2,00

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.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 1 950 000 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 869 565 kr.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 443 560	2 372 340
Överlåtelseavgift	1 500	4 499
Summa nettoomsättning	2 445 060	2 376 839

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Försäkringsersättning	239 376	0
Summa övriga rörelseintäkter	239 376	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Serviceavtal	0	5 000
Snörenhållning	62 078	26 040
Förbrukningsmaterial	1 713	70
Reparationer	1 162 207	425 021
Elavgifter	54 726	48 419
Vatten och avlopp	23 123	19 757
Sophämtning	79 425	77 073
Fastighetsförsäkringar	72 835	59 060
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	186 199	185 429
Administrativ förvaltning enligt avtal	60 108	56 292
Övriga externa tjänster, drift	0	19 492
Studie- och fritidsverksamhet	290	202
Självrisker försäkringsskada	459 040	0
Övriga driftskostnader	0	800
Summa driftkostnader	2 161 744	922 655

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Planerat underhåll mark	16 000	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	240 625
Summa underhållskostnader	16 000	240 625

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	10 769
Konsultarvoden	1 271	6 038
Revisionsarvode extern revisor	14 438	13 500
Summa övriga externa kostnader	15 709	30 307

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	32 991	30 352
Summa personalkostnader och arvoden	137 991	126 952

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Av- och nedskrivningar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	478 294	391 550
Summa av- och nedskrivningar	478 294	391 550

Not 9 Finansiella poster

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 115	3 676
Ränteintäkter från placeringar	15 653	4 004
Ränteintäkter från skattekonto	297	21
Övriga finansiella kostnader	-405	-315
Räntekostnader	-497 101	-386 548
Summa finansiella poster	-479 441	-379 162

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	21 479 432	21 479 432
Byggnadsinventarier	143 000	143 000
Årets anskaffning*	4 337 181	0
Ingående avskrivning på byggnader	-7 076 651	-6 685 101
Årets avskrivningar, byggnadsinventarier	-9 533	-9 533
Årets avskrivningar, byggnader	-468 761	-382 017
Bokförda värden byggnader	18 404 668	14 545 781
*Årets anskaffning avser fasadrenovering för 181 kr.	4 337	
 Mark	 3 950 000	 3 950 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	22 354 668	18 495 781
Taxeringsvärde byggnad	23 864 000	23 864 000
Taxeringsvärde mark	5 794 000	5 794 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Årets anskaffning*	489 019	0
Utgående redovisat värde	489 019	0

Pågående nyanläggning avser byte av vattenledningar. Beräknas vara färdigt år 2025.

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	548 567	3 706 720
Skattekonto	9 470	9 173
Summa övriga fordringar	558 037	3 715 893

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Försäkringspremier	61 920	60 251
Upplupna ränteintäkter	377	195
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	62 297	60 446

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
HSB Uppsala, bunden placering	1 004 028	1 004 028
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 004 028	1 004 028

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	2,25 %	2024-03-25	<u>1 004 028</u>
			1 004 028

Not 15 Kassa och bank

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Swedbank	163	163
Summa kassa och bank	163	163

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	15 905 684	14 203 184
Summa skulder till kreditinstitut	15 905 684	14 203 184
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Andra ställda säkerheter	40 759 000	40 759 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	40 759 000	40 759 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	3,834	2027-05-25	9 475 684
Swedbank	2,100	2030-06-19	4 440 000
Swedbank	5,220	2024-02-28	1 990 000
Summa			15 905 684
Avgår lån kortfr del, kommande års amortering			-327 500
Avgår kommande års omsättning			-1 950 000
Totalt			13 628 184

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 14 268 184

Not 17 Övriga skulder

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	8 426	8 426
Summa övriga skulder	8 426	8 426

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Reparationskostnader	0	131 885
Underhållsutgifter	39 497	0
Arvode revision	13 813	13 125
Elavgifter	13 081	10 023
Förutbetalda hyror och avgifter	203 879	180 056
Upplupna räntekostnader	98 097	89 511
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	368 367	424 600

Tierp 2024-_____

Sara Ottosson

Annett Jansson

Marianne Backlund

Monika Josefsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-_____.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nya Gyllbyhus, org.nr. 716458-5858

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nya Gyllbyhus för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nya Gyllbyhus för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Nya Gyllbyhus signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SARA OTTOSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 10:25:20



MARIANNE BACKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 09:27:58



ANETTE JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 08:18:02



MONIKA JOSEFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 18:16:08



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 21:52:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Nya Gyllbyhus signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 21:53:51

