

2024

ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA

För medlemmar i
Bostadsrättsföreningen
Nyby Gård



Härmed kallas medlemmarna i Brf Nyby Gård till ordinarie föreningsstämma

Onsdagen den 21 maj 2025 kl. 19.00

Lokal: Nyby Parks föreningslokal, Orvars väg 27

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
2. val av ordförande på stämman
3. anmälan av ordförandens val av sekreterare
4. fastställande av dagordningen
5. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
6. fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. föredragning av styrelsens årsredovisning
8. föredragning av revisionsberättelsen
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
12. beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter att väljas av stämman
13. fråga om stämman ska välja ordförande enligt 10 §
14. beslut om arvoden
15. i förekommande fall val av styrelseledamöter och suppleanter samt ordförande
16. val av revisorer och suppleanter
17. val av valberedning och övriga funktionärer
18. övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
19. mötets avslutande

Styrelsen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Nyby Gård med säte i Uppsala org.nr. 716401-3885 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gamla Uppsala 103:1	1986-07-15	1986
Gamla Uppsala 104:1	1986-07-15	1986
Gamla Uppsala 105:1	1986-07-15	1986
Gamla Uppsala 106:1	1986-07-15	1986
Gamla Uppsala 107:1	1986-07-15	1986

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Uppsala. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
214	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 877
89	garageplatser	1 068
26	carport	0
14	carport med laddpunkt	0
44	p-platser	0
22	p-platser med laddpunkt	0
20	p-platser (gästparkeringar, Parkia)	0
Totalt 429 objekt		18 945

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 64 st 2 rok, 46 st 3 rok, 63 st 4 rok, 35 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Benny Högling	Ordförande
Rose-Marie Lundgren	Ledamot
Åsa Wiborgh	Ledamot
Magnus Dahlerus	Ledamot
Enes Memic	Ledamot
Sanna Rejnlander	Suppleant
Zhwan Khalid Abdulla	Suppleant
Jacob Jensen	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Åsa Wiborgh, Magnus Dalerus, Rose-Marie Lundgren, Sanna Rejnlander och Zhwan Khalid Abdulla.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Benny Högling, Magnus Dahlerus och Enes Memic.

Revisorer har varit: Jan Lindström med Ylva Schröder som suppleant valda av föreningen, samt Cornelia Gustafsson revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Christoffer Stoor (sammankallande) och Ronny Alexandersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 641 538 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 575 589 kr.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%, ingen förändring är planerad för 2025.

Kassaflödesanalys

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 amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.



Underhåll och investeringar

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 är vid räkenskapsårets slut 10 688 035 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 057 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 1 372 545 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2024-04-20.

Under räkenskapsåret 2024 har föreningen:

- Installerat solcellsanläggning
- Lagt om ett tak
- Rengjort och behandlat tak
- Renoverat dammen
- Bytt ut termostater
- Stamspolning
- Åtgärdat 8 st balkonggolv

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 270, antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 268.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	150	204	201	196	182
Skuldsättning, kr/kvm	4 621	4 411	4 513	4 667	4 715
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 621	4 675	4 782	4 946	4 997
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	242	196	183	190	173
Årsavgifter, kr/kvm	760	724	690	690	690
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	97	97	98
Totala intäkter, kr/kvm	792	717	673	668	667
Nettoomsättning, tkr	14 147	13 594	12 752	12 647	12 637
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 642	35	67	-230	-865
Soliditet, %	21	22	22	21	21

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets resultat är negativt till följd av större planerade underhåll samt ökade räntekostnader. Även kassaflödet är negativt med 5 380 967 kr.

Både det negativa resultatet och negativa kassaflödet är till följd av större engångsposter. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	9 844 329	0	0	9 844 329
Upplåtelseavgifter, kr	550 620	0	0	550 620
Underhållsfond, kr	10 202 428	0	485 607	10 688 035
S:a bundet eget kapital, kr	20 597 377	0	485 607	21 082 984
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 667 734	35 000	-485 607	4 217 127
Årets resultat, kr	35 000	-35 000	-1 641 538	-1 641 538
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 702 734	0	-2 127 145	2 575 589
S:a eget kapital, kr	25 300 111	0	-1 641 538	23 658 573

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 071 000 kr samt ianspråktagande skett med 585 393 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	4 217 127
Årets resultat, kr	-1 641 538
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 575 589

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 057 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 372 545
Balanseras i ny räkning, kr	2 891 134

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 146 757	13 593 597
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 408	132 012
Summa Rörelseintäkter		14 159 165	13 725 609
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 844 520	-8 844 320
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 082	-188 309
Personalkostnader	Not 6	-397 453	-319 537
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 944 016	-3 236 762
Summa Rörelsekostnader		-14 277 072	-12 588 928
Rörelseresultat		-117 906	1 136 681
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	368 872	288 663
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 892 504	-1 390 344
Summa Finansiella poster		-1 523 632	-1 101 681
Resultat efter finansiella poster		-1 641 538	35 000
Resultat före skatt		-1 641 538	35 000
Årets resultat		-1 641 538	35 000



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	97 958 948	97 729 747
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	3 822 395	961 479
Summa Materiella anläggningstillgångar		101 781 343	98 691 226
Summa Anläggningstillgångar		101 781 343	98 691 226

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 690	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 933 345	6 297 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	529 887	513 281
Summa Kortfristiga fordringar		2 467 922	6 810 857

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	7 000 000	9 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		7 000 000	9 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 698 991	840 566
Summa Kassa och bank		1 698 991	840 566
Summa Omsättningstillgångar		11 166 913	16 651 423

Summa Tillgångar		112 948 256	115 342 649
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	10 394 949	10 394 949
Fond för yttre underhåll	10 688 035	10 202 428
Summa Bundet eget kapital	21 082 984	20 597 377

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 217 127	4 667 734
Årets resultat	-1 641 538	35 000
Summa Fritt eget kapital	2 575 589	4 702 734

Summa Eget kapital	23 658 573	25 300 111
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	46 235 680	61 074 237
Summa Långfristiga skulder		46 235 680	61 074 237

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		36 376 097	22 497 940
Leverantörsskulder		759 556	874 736
Skatteskulder		37 735	43 719
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	3 847 601	3 653 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 033 015	1 898 287
Summa Kortfristiga skulder		43 054 003	28 968 301

Summa Skulder		89 289 683	90 042 538
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		112 948 256	115 342 649
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-117 906	1 136 681
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 944 016	3 236 762
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 944 016	3 236 762
Erhållen ränta	363 342	288 663
Erlagd ränta	-1 782 636	-1 390 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 406 815	3 271 762
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	109 034	279 628
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	97 716	473 018
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	206 750	752 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 613 565	4 024 409
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 034 133	-248 250
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 034 133	-248 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-960 400	-1 922 400
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-960 400	-1 922 400
Årets kassaflöde	-5 380 967	1 853 759
Likvida medel vid årets början	15 947 060	14 093 301
Likvida medel vid årets slut	10 566 093	15 947 060



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-25 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	38 738 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder *	13 591 548	12 944 352
	Hyror lokaler	100 491	199 096
	Hyror garage och parkeringsplatser	673 331	670 758
	Hyror övrigt	28 130	0
	Övriga primära intäkter	162 315	179 389
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 555 815	13 993 595
	Hyresbortfall	-9 060	0
	Avsatt till inre fond	-399 998	-399 998
	<i>Summa</i>	-409 058	-399 998
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	14 146 757	13 593 597

* I avgiften ingår värme, vatten, TV och bredband

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	1 561
	Övriga sekundära intäkter	12 408	130 451
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	12 408	132 012

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 271 229	-1 318 691
	Snö och halk-bekämpning	-27 990	-79 330
	Reparationer	-1 787 894	-1 156 503
	Planerat underhåll	-1 372 545	-585 393
	El	-529 383	-513 242
	Uppvärmning	-2 707 592	-2 361 096
	Vatten	-1 091 353	-835 066
	Sophämtning	-639 688	-616 127
	Fastighetsförsäkring	-296 067	-290 671
	Kabel-TV och bredband	-487 361	-466 199
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-396 390	-396 390
	Förvaltningsavtalskostnader	-237 029	-225 612
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 844 520	-8 844 320

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-40 727
	Administrationskostnader	-14 864	-6 048
	Extern revision	-20 000	-19 000
	Konsultkostnader	0	-36 242
	Medlemsavgifter	-10 500	-10 500
	Föreningsverksamhet	-15 706	-9 745
	Övriga förvaltningskostnader	-30 012	-66 047
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-91 082	-188 309
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-269 131	-211 474
	Revisionsarvode	-8 500	-9 500
	Övriga arvoden	-36 724	-34 350
	Sociala avgifter	-83 098	-64 213
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-397 453	-319 537
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 721 983	-3 137 848
	Avskrivning på markanläggning	-4 986	-4 986
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-217 047	-93 928
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 944 016	-3 236 762
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 105	1 771
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	366 767	286 892
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	368 872	288 663

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	126 679 803	126 431 553
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 882 000	9 882 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	56 208	56 208
	Årets investeringar *	2 956 170	248 250
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	139 574 181	136 618 011
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-38 888 264	-35 745 430
	Årets avskrivningar	-2 726 969	-3 142 834
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-41 615 233	-38 888 264
	<i>Utgående redovisat värde</i>	97 958 948	97 729 747
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	195 000 000	195 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 322 000	2 322 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	98 000 000	98 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 435 000	2 435 000
	<i>Summa</i>	297 757 000	297 757 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	127 135 000	127 135 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	127 135 000	127 135 000

* Avser takomläggning samt termostatsbyte

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 166 952	1 166 952
	Årets investeringar *	3 077 963	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	4 244 915	1 166 952
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-205 473	-111 545
	Årets avskrivningar	-217 047	-93 928
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-422 520	-205 473
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 822 395	961 479

* Avser solcellsanläggning

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 867 102	6 106 495
	Skattekonto	66 243	191 081
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 933 345	6 297 576
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	305 400	296 067
	Upplupna ränteintäkter	45 706	40 175
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	178 781	177 039
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	529 887	513 281
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Bunden placering SBAB	7 000 000	9 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	7 000 000	9 000 000
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	1 698 991	840 566
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 698 991	840 566

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,54%	2028-11-17	14 786 555	180 000
SBAB	0,96%	2025-11-14	19 588 794	94 400
SBAB	2,81%	2027-11-09	5 328 237	52 000
SBAB	3,74%	2027-05-19	9 874 333	204 000
SBAB	2,9%	2026-04-16	16 824 555	142 000
SBAB	3,63%	2025-11-14	16 209 303	288 000
			82 611 777	960 400

Långfristig del	46 235 680
Nästa års amortering av långfristig skuld	578 000
Lån som ska konverteras inom ett år	35 798 097
Kortfristig del	36 376 097
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	960 400
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 841 600
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,79%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	31 713	59 895
Källskatt	88 141	77 300
Inre fond	3 705 822	3 499 159
Övriga kortfristiga skulder	21 925	17 265
<i>Summa Övriga skulder</i>	3 847 601	3 653 619

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 126 744	1 169 754
Upplupna räntekostnader	373 278	263 410
Övriga upplupna kostnader	532 993	465 123
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 033 015	1 898 287

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, datum enligt digital signering

Benny Högling
Rose-Marie Lundgren
Åsa Wiborgh
Magnus Dahlerus
Enes Memic

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Jan Lindström
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nyby Gård, org.nr. 716401-3885

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyby Gård för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nyby Gård för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Jan Lindström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Nyby Gård signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENNY HÖGLING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 18:30:03



ENES MEMIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 21:32:33



ÅSA WIBORGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 09:59:24



ROSE-MARIE LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 15:20:26



MAGNUS DAHLERUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 12:21:33



JAN LINDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 22:24:57



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 11:16:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Nyby Gård signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN LINDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 22:29:15



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 11:19:48



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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