



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Nyby Gård med säte i Uppsala org.nr. 716401-3885 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 1985. Föreningens stadgar registrerades 2018-09-06.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
89	garageplatser	1 069
70	p-platser	0
1	p-platser (gästparkeringar, Parkia)	0
4	p-platser med laddpunkt	0
34	Carport	0
6	Carport med laddpunkt	0
214	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 877
<b>Totalt 418 objekt</b>		<b>18 946</b>

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

BA  
JWC  
L  
PML  
MD

## 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
Emil Berglund	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Benny Högling, Enes Memic och Emil Berglund.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit Jan-Erik Lindström med Ylva Schröder som suppleant valda av föreningen, samt Niclas Wärenfeldt av stämman utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

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

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 35 000 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 4 702 734 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 585 393 kr.

Årsavgiften förändrats fr.o.m. 2023-01-01 med +5% samt en höjning med +5% den 2024-01-01.

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 positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflösesanalys på sid 9.

BH  
RH  
MD  
RW  
SP

## 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 10 202 428 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 071 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 585 393 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Underhållsfonden är bundet eget kapital i föreningens balansräkning, det är inte likvida medel på ett konto.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under augusti 2023.

Under räkenskapsåret 2023 har föreningen:

- Utfört takservice
- Målat tvättstugor
- Kontrollerat takstolar
- Bytt en tvättmaskin
- Bytt ut staket

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Installera solpaneler

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 270 och under året har det tillkommit 20 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 275.

BA  
L  
RMK  
PW  
MD  
M

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	204	201	196	182	211
Skuldsättning, kr/kvm	4 411	4 513	4 667	4 715	4 764
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 675	4 782	4 946	4 997	5 049
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	196	183	190	173	169
Årsavgifter, kr/kvm	724	690	690	690	690
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	97	97	98	97
Totala intäkter, kr/kvm	717	673	668	667	667
Nettoomsättning, tkr	13 594	12 752	12 647	12 637	12 646
Resultat efter finansiella poster, tkr	35	67	-230	-865	95
Soliditet, %	22	22	21	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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	10 394 949	0	0	10 394 949
Underhållsfond, kr	7 014 150	0	3 188 278	10 202 428
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>17 409 099</b>	<b>0</b>	<b>3 188 278</b>	<b>20 597 377</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	7 788 899	67 113	-3 188 278	4 667 734
Årets resultat, kr	67 113	-67 113	35 000	35 000
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>7 856 012</b>	<b>0</b>	<b>-3 153 278</b>	<b>4 702 734</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>25 265 111</b>	<b>0</b>	<b>35 000</b>	<b>25 300 111</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 474 000 kr samt ianspråktagande skett med 285 722 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

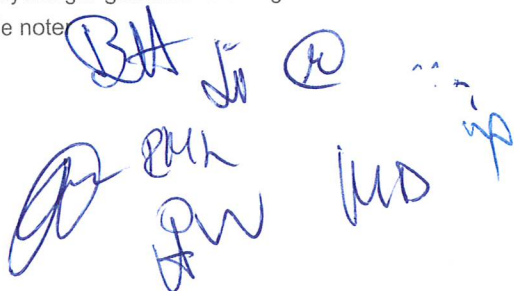
## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 667 734
Årets resultat, kr	35 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 702 734</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 071 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	585 393
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 217 127</b>

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

BAA  


<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	13 593 597	12 752 063
Övriga rörelseintäkter	3	132 012	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 725 609</b>	<b>12 752 063</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-8 335 474	-7 865 823
Periodiskt underhåll	5	-585 393	-285 722
Övriga externa kostnader	6	-111 762	-95 027
Personalkostnader och arvoden	7	-319 537	-354 397
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-3 236 762	-3 450 228
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 588 928</b>	<b>-12 051 197</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 136 681</b>	<b>700 866</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	288 663	474 646
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 390 344	-1 108 399
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 101 681</b>	<b>-633 753</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>35 000</b>	<b>67 113</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>35 000</b>	<b>67 113</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>35 000</b>	<b>67 113</b>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	97 729 747	100 624 331
Inventarier, verktyg och installationer	11	961 479	1 055 409
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		98 691 226	101 679 740
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		98 691 226	101 679 740
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	103 168
Övriga fordringar	12	6 297 576	4 540 522
Aktuell momsfordran		0	49 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	513 281	811 776
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		6 810 857	5 504 598
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	9 000 000	8 500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		9 000 000	8 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	15	840 566	1 072 693
<b>Summa kassa och bank</b>		840 566	1 072 693
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		16 651 423	15 077 291
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		115 342 649	116 757 031

BAA  
 vi  
 RML  
 JW MD

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 394 949	10 394 949
Fond för yttre underhåll		10 202 428	7 014 150
Summa bundet eget kapital		20 597 377	17 409 099
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 667 734	7 788 899
Årets resultat		35 000	67 113
Summa fritt eget kapital		4 702 734	7 856 012
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 300 111</b>	<b>25 265 111</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		61 074 237	58 527 289
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>61 074 237</b>	<b>58 527 289</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	22 497 940	26 967 288
Leverantörsskulder		874 736	807 241
Skatteskulder		43 719	19 965
Övriga skulder	17	3 653 619	3 503 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 898 287	1 666 194
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 968 301</b>	<b>32 964 631</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>115 342 649</b>	<b>116 757 031</b>

JW @ BA  
 GR ki RM  
 MD P



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	35 000	67 113
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 236 763	3 450 228
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	3 271 763	3 517 341
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	279 628	-568 141
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	473 018	-672 235
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	4 024 409	2 276 965
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-248 250	0
Förvärv/försäljning av inventarier	0	-990 799
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-248 250	-990 799
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 922 400	-2 922 400
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-1 922 400	-2 922 400
<b>Årets kassaflöde</b>	1 853 759	-1 636 234
Likvida medel vid årets början	14 093 301	15 729 535
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	15 947 060	14 093 301

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

BA  
 ni @  
 BMK  
 PN MP 10

## 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. (För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.)

Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder (år)

Stomme och grund	120
Stammar	50
Fönster	40
Tak	50
Fasad	40
Inre ytskikt	120
Övrigt	120
Inventarier	10-20

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

BA  
@  
K  
M  
P

**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 21,5 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFAR 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 statlig 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 38 738 tkr.

BA  
@ Li  
EMN MD  
PW  
P

## Upplysningar till resultaträkningen

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	12 944 352	12 327 984
Avsättning till inre fond	-399 998	-399 998
Hysesintäkter lokaler	199 096	85 503
Hysesintäkter garage	346 415	314 765
Hysesintäkter p-platser	324 343	285 410
Överlåtelseavgift	17 069	14 496
Pantförskrivningsavgift	13 587	11 543
Avgift vid andrahandsuthyrning	115 194	103 168
Gästrum	11 800	8 700
Övriga intäkter	21 739	492
<b>Summa nettoomsättning</b>	<u>13 593 597</u>	<u>12 752 063</u>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Återvunna hyres -och kundfordringar	18 788	0
Erhållna statliga bidrag, elstöd	111 663	0
Försäkringsersättning	1 561	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<u>132 012</u>	<u>0</u>

BA  
 K P  
 K E M  
 JAW  
 MP

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	981 408	947 775
Serviceavtal	151 615	99 306
Entreprenadstäd	114 629	107 279
Besiktningkostnader	19 750	70 900
Snörenhållning	79 330	23 896
Förbrukningsmaterial	39 191	34 656
Reparationer	1 156 503	1 267 817
Elavgifter	513 242	491 346
Uppvärmning	2 361 096	2 197 509
Vatten och avlopp	835 066	770 190
Sophämtning	616 127	579 290
Fastighetsförsäkringar	290 671	228 324
Kabel-TV, bredband m.m	466 199	426 980
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	396 390	372 636
Administrativ förvaltning enligt avtal	225 612	208 836
Övriga externa tjänster, drift	66 047	19 924
Studie- och fritidsverksamhet	12 098	8 019
Medlems- och föreningsavgifter	10 500	10 340
Övriga driftskostnader	0	800
<b>Summa driftkostnader</b>	<u>8 335 474</u>	<u>7 865 823</u>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll tak	168 325	0
Planerat underhåll fasad	325 000	0
Planerat underhåll mark	46 397	18 482
Planerat underhåll bostäder	0	267 240
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	45 671	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<u>585 393</u>	<u>285 722</u>

BH  
 JWC  
 RMK  
 and  
 14

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	40 727	49 240
Kontorsmaterial och liknande	6 048	2 645
Telefoni/data	0	2 682
Tidningar och tidskrifter, reklam	9 745	12 996
Konsultarvoden	36 242	11 457
Revisionsarvode extern revisor	19 000	16 000
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	7
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>111 762</b>	<b>95 027</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	211 474	240 000
Arvoden föreningsrevisor	9 500	2 000
Arvode valberedning	3 000	7 000
Övriga arvoden	31 350	27 020
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	64 213	76 551
Övriga personalkostnader	0	1 826
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>319 537</b>	<b>354 397</b>

Föreningen har ingen anställd personal

**Not 8 Av- och nedskrivningar**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	3 137 848	3 350 679
Avskrivning markanläggning	4 986	5 621
Avskrivning maskiner och inventarier	93 928	93 928
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>3 236 762</b>	<b>3 450 228</b>

BA  
 MD  
 JN  
 K  
 P  
 RYH  
 P

## Not 9 Finansiella poster

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	286 892	474 646
Ränteintäkter från skattekonto	1 771	0
Räntekostnader	<u>-1 390 344</u>	<u>-1 108 399</u>
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-1 101 681</b>	<b>-633 753</b>

## Upplysningar till balansräkningen

## Not 10 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	126 431 553	126 431 553
Årets anskaffning	248 250	0
Ingående avskrivning på byggnader	-35 729 112	-32 594 004
Årets avskrivningar, byggnader	<u>-3 137 848</u>	<u>-3 135 104</u>
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>87 812 843</b>	<b>90 702 445</b>
Mark	9 882 000	9 882 000
Markanläggningar	56 208	56 208
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-16 318	-10 701
Årets avskrivning markanläggningar	<u>-4 986</u>	<u>-5 621</u>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>97 729 747</b>	<b>100 624 331</b>
Taxeringsvärde byggnad	197 322 000	197 322 000
Taxeringsvärde mark	<u>100 435 000</u>	<u>100 435 000</u>

BA  
@  
W BK  
MP

**Not 11 Maskiner och inventarier**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	1 166 952	176 153
Årets anskaffning	0	990 799
Ingående avskrivningar på inventarier	-111 545	-17 615
Årets avskrivning på inventarier	-93 928	-93 928
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>961 479</b>	<b>1 055 409</b>

**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	6 106 495	4 520 608
Skattekonto	191 081	16 355
Övriga fordringar	0	3 559
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>6 297 576</b>	<b>4 540 522</b>

**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>
Sophämningskostnader	46 652	30 107
Försäkringspremier	296 067	290 671
Kabel-TV avgifter m.m.	119 887	115 950
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	10 500	12 774
Upplupna ränteintäkter	40 175	26 185
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	336 089
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>513 281</b>	<b>811 776</b>

RMH BA  
 Ki @  
 MD  
 70



**Not 14 Övriga kortfristiga placeringar**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
SBAB	9 000 000	8 500 000
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>9 000 000</b>	<b>8 500 000</b>

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Löptid	Belopp
SBAB, bunden placering	2024-02-27	4 000 000
SBAB, bunden placering	2024-05-27	<u>5 000 000</u>
		9 000 000

**Not 15 Kassa och bank**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
SBAB	840 566	1 072 693
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>840 566</b>	<b>1 072 693</b>

BA  
@ PM  
K  
PU  
MP 4

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	83 572 177	85 494 577
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>83 572 177</b>	<b>85 494 577</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	127 135 000	127 135 000
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>127 135 000</b>	<b>127 135 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

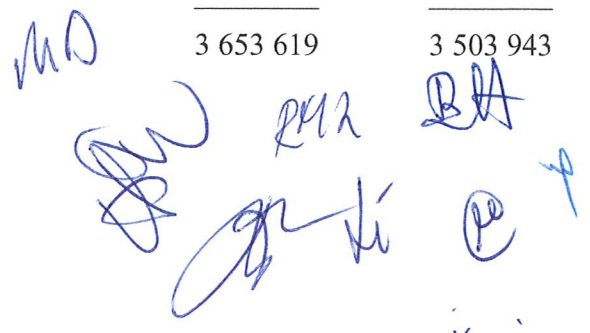
Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	0,91	2024-11-14	16 497 303
SBAB	2,90	2026-04-16	16 966 555
SBAB	3,74	2027-05-19	10 078 333
SBAB	0,88	2024-08-15	5 380 237
SBAB	0,96	2025-11-14	19 683 194
SBAB	3,54	2028-11-17	14 966 555
Summa			83 572 177
Avgår lån för omförhandling 2024			-21 537 540
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-960 400
Totalt			61 074 237

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år

78 770 177 kr

**Not 17 Övriga skulder**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Momsskuld	59 895	-38
Fond för inre underhåll	3 499 159	3 399 386
Källskatt för arvoden och personallöner	41 141	38 014
Arbetsgivaravgift	36 159	34 007
Övriga kortfristiga skulder	17 265	32 574
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>3 653 619</b>	<b>3 503 943</b>

MO  


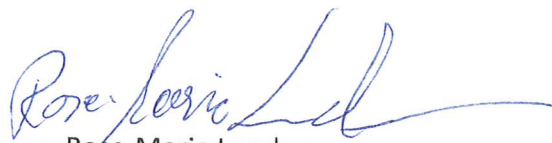
## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löner och arvoden	0	26 164
Arbetsgivaravgifter	0	10 000
Underhållsutgifter	0	8 824
Arvode revision	19 000	18 000
Elavgifter	45 908	49 835
Uppvärmningskostnader	341 212	330 052
Förutbetalda hyror och avgifter	1 169 754	1 016 291
Upplupna räntekostnader	263 410	207 028
Övrigt upplupet och förutbetalt	59 003	0
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>1 898 287</b>	<b>1 666 194</b>

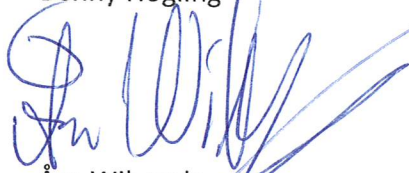
BA  
@  
JRMK  
JW MD YP

Uppsala 2024-05-13

Benny Högling



Rose-Marie Lundgren



Åsa Wiborgh



Magnus Dahlerus



Enes Memić

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-13Jan-Erik Lindström  
Av föreningen vald revisorNiclas Wärenfeldt  
BoRevision AB, vald av stämman

# 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 2023.

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 2023 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. Revisoremas 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. Risker 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, förfälskning, 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 2023 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 revisionssed 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.

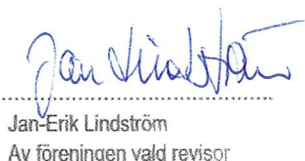
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 den 14/5 2024



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



Jan-Erik Lindström  
Av föreningen vald revisor