

Årsredovisning för

Brf Nybo

745000-1164

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	11



Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-27. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Daniel Karlsson
Styrelseledamot

Lund

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nybo, 745000-1164, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten ERIK DAHLBERG 2 i Lunds kommun och är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Brf Nybo förvaltar 31 bostadsrättslägenheter (varav en lägenhet hyrs ut av föreningen).

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-05-16.

Det har ställts ut ett antal säkerheter under åren i form av 15 pantbrev med totalt belopp 463 000 kr.

Styrelseledamöter

Daniel Karlsson (ordförande)

Peter Arfwedson (vice ordförande)

Ted Posselwhite (sekreterare)

Anders Sandberg (ledamot)

Hjördis Kristenson (ledamot)

Ludvig Karlsson (styrelsesuppleant)

Kenneth Borin (styrelsesuppleant)

Solveig Mansfeld (styrelsesuppleant)

Firmatecknare

Daniel Karlsson, Peter Arfwedson och Anders Sandberg, två i förening.

Ordinarie revisor

Ulf Kullenbok

Revisorssuppleant

Sonia Bergström

Valberedning

Sonia Bergström och Lina Mingelgrin.

Styrelsesammanträden

Föreningens ordinarie stämma hölls den 19 juni 2023. Styrelsen för 2022 arbetade fram till stämman. Under verksamhetsåret 2023 har hållits 7 protokollförda sammanträden.

Fastighetens taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 53 000 000 kr (varav 30 000 000 kr utgör markvärde).

Underlaget för fastighetsavgift (hyreshus bostäder 0,3%) är dock jämkat till 16 419 677 kr för 2023.

Försäkringar

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Länsförsäkringar, gäller fullvärde och försäkring mot skadedjur. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen. För anställd personal finns försäkring i FORA.

Administration och anställd personal

Föreningens bokföring har skötts av Stark Redovisning & Invest AB.

Trappstädning, trädgårdsskötsel och snöskottning har utförts av Kurt Grip.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lägenheterna nr 12, 20 och 25 har bytt ägare.

Den 1 januari 2023 höjdes års- och hyresavgifterna med 5%. I samband med detta togs en ny modell fram för årsavgifter där kostnader för trappstädning, TV och bredband ligger som separata poster per lägenhet i den totala avgiften (tidigare endast kostnad per lägenhet för bredband och trappstädning).

Planering för en omfattande renovering (byte av fastighetens yttertak samt omfogning av fastighetens fasad) har varit pågående under hela 2023. Olika byggkonsultföretag har kontaktats för inkommande av offerter samt referenstagning angående teknisk konsultation av renoveringsarbetet. Avtal tecknades i november 2023 med Fastighetspartner i Malmö AB för framtagande av förfrågningsunderlag, upphandling och projektledning av renoveringsarbetet.

Under två 'fixardagar' har ett antal medlemmar städlat allmänna utrymmen, utfört småreparationer och arbetat i trädgården.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	980 529	924 416	929 073	886 505
Resultat efter finansiella poster	206 553	217 965	188 809	127 663
Soliditet %	92	84	92	91
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	445	425	425	406
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	97,6	99,7	99,2	99,3
Skuldsättning per m ²	0	0	0	0
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	0	0	0	0
Sparande per m ²	100	105	92	62
Energikostnad per m ²	209	198	192	175
Räntekänslighet %	0	0	0	0

Kommentar till flerårsöversikt

Antal kvadratmeter: 2 041 för bostadsrätt och 58 för hyresrätt = total area 2 099 kvadratmeter.

Årsavgift inkluderar obligatoriska tillägg per lägenhet för TV (80 kr/mån), bredband (100 kr/mån) och trappstädning (65 kr/mån).

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	2 019 261	780 000	-734 747	217 965
Balanseras i ny räkning			217 965	-217 965
Reservering		100 000	-100 000	
Årets resultat				206 553
Belopp vid årets utgång	2 019 261	880 000	-616 782	206 553

Kommentar

Medlemsinsatser vid årets ingång på 2 019 261 kr består av Inbetalda insatser 106 814 kr, Upplåtelseavgifter 1 817 484 kr och Kapitaltillskott 94 963 kr.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-616 782
Årets resultat	206 553
Summa	-410 229
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	100 000
Balanseras i ny räkning	-510 229
Summa	-410 229

Amac

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	980 529	924 416
Övriga rörelseintäkter		9 827	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		990 356	924 416
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-746 411	-646 974
Personalkostnader	3	-67 794	-66 445
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 453	-3 453
Summa rörelsekostnader		-817 658	-716 872
Rörelseresultat		172 698	207 544
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 855	10 421
Summa finansiella poster		33 855	10 421
Resultat efter finansiella poster		206 553	217 965
Resultat före skatt		206 553	217 965
Årets resultat		206 553	217 965



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	352 518	355 971
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		352 518	355 971
Summa anläggningstillgångar		352 518	355 971
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		53 235	755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 915	296 806
Summa kortfristiga fordringar		83 150	297 561
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 310 385	2 070 392
Summa kassa och bank		2 310 385	2 070 392
Summa omsättningstillgångar		2 393 535	2 367 953
SUMMA TILLGÅNGAR		2 746 053	2 723 924

Imac

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 019 261	2 019 261
Fond för yttre underhåll		880 000	780 000
Summa bundet eget kapital		2 899 261	2 799 261
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-616 782	-734 747
Årets resultat		206 553	217 965
Summa fritt eget kapital		-410 229	-516 782
Summa eget kapital		2 489 032	2 282 479
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		119 171	345 984
Skatteskulder		49 259	4 431
Övriga skulder		1 905	2 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		86 686	88 990
Summa kortfristiga skulder		257 021	441 445
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 746 053	2 723 924



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	172 698	207 544
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	3 453	3 453
Erhållen ränta	33 855	10 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	210 006	221 418
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	257 385	-277 286
Ökning/minskning leverantörsskulder	-226 813	257 111
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-585	469
Kassaflöde från den löpande verksamheten	239 993	201 712
Årets kassaflöde	239 993	201 712
Likvida medel vid årets början	2 070 392	1 868 680
Likvida medel vid årets slut	2 310 385	2 070 392

MyAC

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Hysesintäkter	55 788	53 760
Årsavgifter	820 920	809 016
Bredbandsavgift	37 200	35 340
TV-avgifter	29 760	
Trappstädning	23 400	23 400
Pantsättning- o överlåtelseavgift	5 400	
Andrahandsupplåtelse	8 067	2 900
Öresutjämning	-6	0
Summa	980 529	924 416

Not 3 Medelantalet anställda

	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Medelantalet anställda	0,2	0,2

mpc

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 385 139	1 385 139
Utgående anskaffningsvärden	1 385 139	1 385 139
Ingående avskrivningar	-1 029 168	-1 025 715
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-3 453	-3 453
Utgående avskrivningar	-1 032 621	-1 029 168
Redovisat värde	352 518	355 971
Taxeringsvärde		
Byggnader	23 000 000	23 000 000
Mark	30 000 000	30 000 000
Summa taxeringsvärde	53 000 000	53 000 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 563	25 563
Utgående anskaffningsvärden	25 563	25 563
Ingående avskrivningar	-25 563	-25 563
Utgående avskrivningar	-25 563	-25 563
Redovisat värde	0	0

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 1 januari 2024 höjdes års- och hyresavgifterna med 5%. Årsavgifterna uppgår därefter till 466 kr/kvm med obligatoriska tillägg per lägenhet för TV (80 kr/mån.), bredband (100 kr/mån.) och trappstädning (65 kr/mån.)

Kontrakt rörande totalentreprenad avseende tak- och fasadrenovering tecknades i mars 2024 med K-Fasader AB med arbetsstart i april 2024.



Underskrifter

Lund



Daniel Karlsson
Styrelseordförande

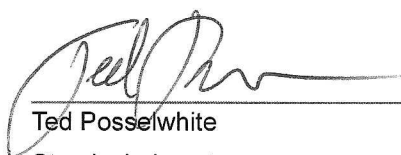
2024-04-22

Datum



Hjordis Kristenson
Styrelseledamot

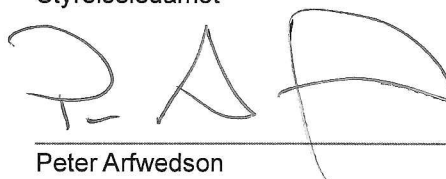
Datum



Ted Possewhite
Styrelseledamot

2024-04-22

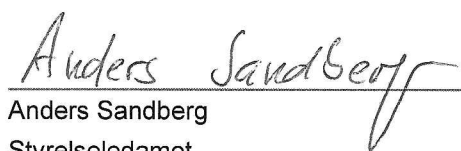
Datum



Peter Arfwedson
Styrelseledamot

2024-04-22

Datum



Anders Sandberg
Styrelseledamot

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-25



Ulf Kullenbok

Till föreningsstämman för Brf Nybo (organisationsnummer 745000-1164)

REVISIONSBERÄTTELSE

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat bokföringen och årsredovisningen i Bostadsrättsföreningen Nybo för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 för året enligt Årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför

att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt

att årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även granskat styrelsens förvaltning av Brf Nybo för räkenskapsåret 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Lagen om ekonomiska föreningar och Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet gentemot föreningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med Lagen om ekonomiska föreningar eller Bostadsrättslagen eller mot föreningens stadgar.

Jag tillstyrker därför

att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Lund 2024-04-25



Ulf Kullenbok
Vald revisor