

Årsredovisning för

Brf Nybo

745000-1164

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	13

Dmk.

Fastställelseintyg

Daniel Karlsson
Styrelseledamot

Lund

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nybo, 745000-1164, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten ERIK DAHLBERG 2 i Lunds kommun och är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen förvaltar 31 bostadsrättslägenheter, varav en lägenhet hyrs ut av föreningen. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelseledamöter

Daniel Karlsson (ordförande)
Peter Arfwedson (vice ordförande)
Ted Posselwhite (sekreterare)
Lina Mingelgrin (ledamot)
Hjördis Kristenson (ledamot)
Mimmi Roth (styrelsesuppleant)
Felix Langenius (styrelsesuppleant)
Solveig Mansfeld (styrelsesuppleant)

Firmatecknare

Daniel Karlsson, Peter Arfwedson och Ted Posselwhite, två i förening.

Ordinarie revisor

Ulf Kullenbok

Revisorssuppleant

Sonia Bergström

Valberedning

Sonia Bergström och Mimmi Palmgren.

Styrelsesammanträden

Föreningens ordinarie stämma hölls den 27 maj 2024. Styrelsen för 2023 arbetade fram till stämman. Under verksamhetsåret 2024 har hållits 7 protokollförda sammanträden.

Fastighetens taxeringsvärde

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

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 1, 6 och 11 har bytt ägare.

Den 1 januari och den 1 juli 2024 höjdes års- och hyresavgifterna med 5% vid båda tillfällena.

I mars 2024 tecknades ett avtal med K-Fasader AB avseende en totalentreprenad för renovering av tak och fasad. Arbetet påbörjades i april samma år och pågick under hela våren och sommaren, med slutbesiktning i slutet av september. Renoveringen omfattade en total översyn av taket, inklusive ny takpapp, nya takpannor, plåtarbeten, taksäkerhet samt installation av nya takfönster. Samtliga takkupor målades om, liksom plåtarna ovanför alla burspråk. Skorstenarna fogades om och försågs med nya plåtar och regnskydd. Hela fasaden genomgick en total omfogning, inklusive tvättning och impregnering. Utöver detta målades samtliga fönster, balkongdörrar och ytterdörrar mot Kung Oskars väg, Erik Dahlbergsgatan samt mot innergården.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 040 612	980 529	924 416	929 073
Resultat efter finansiella poster	-117 905	206 553	217 965	188 809
Soliditet %	31	92	84	92
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	477	446	425	425
Skuldsättning per m ²	2 382	0	0	0
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	2 450	0	0	0
Sparande per m ²	2	101	92	105
Energikostnad per m ²	226	209	198	192
Räntekänslighet %	3,7	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	99,4	97,6	99,7	99,2
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter % upplåten med bostadsrätt	93,6	92	93,9	93,4

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

$(\text{Totalt eget kapital} + (100 \% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})) / \text{Totala tillgångar}$

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

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.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter % upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter bostadsrätter dividerat med totala rörelseintäkter

Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat pga den omfattande renovering av tak och fasad som gjorts under året.

Föreningen kommer finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom årsavgifter och hyresintäkter.

Möjligheterna till detta är goda.



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	880 000	-616 782	206 553
Balanseras i ny räkning			206 553	-206 553
Användning		-880 000	880 000	
Årets resultat				-117 905
Belopp vid årets utgång	2 019 261	0	469 771	-117 905

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 årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	469 771
Årets resultat	-117 905
Summa	351 866
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	351 866
Summa	351 866



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 040 612	980 529
Övriga rörelseintäkter	3	0	9 827
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 040 612	990 356
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-998 657	-746 411
Personalkostnader	5,6	-65 766	-67 794
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-40 633	-3 453
Summa rörelsekostnader		-1 105 056	-817 658
Rörelseresultat		-64 444	172 698
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 315	33 855
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 776	0
Summa finansiella poster		-53 461	33 855
Resultat efter finansiella poster		-117 905	206 553
Resultat före skatt		-117 905	206 553
Arets resultat		-117 905	206 553



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	7 146 147	352 518
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 146 147	352 518
Summa anläggningstillgångar		7 146 147	352 518
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 863	0
Övriga fordringar		1 152	10 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 601	29 915
Summa kortfristiga fordringar		107 616	40 176
Kassa och bank			
Kassa och bank		385 221	2 310 385
Summa kassa och bank		385 221	2 310 385
Summa omsättningstillgångar		492 837	2 350 561
SUMMA TILLGÅNGAR		7 638 984	2 703 079



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 019 261	2 019 261
Fond för yttre underhåll		0	880 000
Summa bundet eget kapital		2 019 261	2 899 261
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		469 771	-616 782
Årets resultat		-117 905	206 553
Summa fritt eget kapital		351 866	-410 229
Summa eget kapital		2 371 127	2 489 032
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	9	5 000 000	0
Summa långfristiga skulder		5 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		81 560	119 171
Skatteskulder		4 829	6 285
Övriga skulder		2 071	1 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	179 397	86 686
Summa kortfristiga skulder		267 857	214 047
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 638 984	2 703 079



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-64 444	172 698
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	40 633	3 453
Erhållen ränta	29 315	33 855
Erlagd ränta	-82 776	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-77 272	210 006
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	-2 863	
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-64 577	257 385
Ökning/minskning leverantörsskulder	-37 611	-226 813
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	91 421	-585
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-90 902	239 993
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 834 262	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 834 262	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 000 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 000 000	0
Årets kassaflöde	-1 925 164	239 993
Likvida medel vid årets början	2 310 385	2 070 392
Likvida medel vid årets slut	385 221	2 310 385



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 (K2) samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	50
Fönster	25
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Hysesintäkter	60 036	55 788
Årsavgifter	883 524	820 920
Bredbandsavgift	37 200	37 200
TV-avgifter	29 760	29 760
Trappstädning	23 400	23 400
Pantsättning- o överlåtelseavgift	2 400	5 400
Andrahandsupplåtelse	4 292	8 067
Öresutjämning		-6
Summa	1 040 612	980 529

Not 3 Övriga rörelseintäkter

<i>Intäktsslag</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Bidrag	0	9 827

haya

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Reparationer och underhåll	118 933	13 327
El	35 971	39 014
Uppvärmning	348 241	323 254
Vatten	89 108	75 651
Renhållning	50 099	48 643
TV, bredband, iptelefoni	79 640	75 580
Obligatoriska besikningar	2 263	2 079
Fastighetsskötsel och lokalvård	7 378	11 028
Försäkringar	33 573	26 079
Fastighetsavgift	50 530	49 259
Förbrukningsinventarier	0	23 163
Externa revisionsarvode	11 000	10 000
Förvaltningskostnader	55 750	44 500
Bankkostnader	6 499	1 200
Pantbrev	91 115	
Övrigt	18 557	3 634
Summa	998 657	746 411

Not 5 Medelantalet anställda

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Medelantalet anställda	0,2	0,2

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Styrelsearvode	29 997	29 997
Löner för anställda	23 450	26 525
Sociala kostnader	11 319	11 072
Fora försäkring	1 000	200
Summa	65 766	67 794

hnyet

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 385 139	1 385 139
Förändringar av anskaffningsvärden		
Renovering av tak, fasad, fönster och dörrar 2024	6 834 262	
Utgående anskaffningsvärden	8 219 401	1 385 139
Ingående avskrivningar	-1 032 621	-1 029 168
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-40 633	-3 453
Utgående avskrivningar	-1 073 254	-1 032 621
Redovisat värde	7 146 147	352 518
Taxeringsvärde		
Byggnader	23 000 000	23 000 000
Mark	30 000 000	30 000 000
Summa taxeringsvärde	53 000 000	53 000 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
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 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2024-12-31	2023-12-31
Sparbanken Skåne	2,98	2025-08-01	5 000 000	0
Summa			5 000 000	0

myh.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	571	648
Förutbetalda årsavgifter	74 260	66 038
Upplupna driftkostnader	61 879	
Övriga upplupna kostnader	42 687	20 000
Summa	179 397	86 686

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	5 000 000	
Summa ställda säkerheter	5 000 000	

myls

Underskrifter

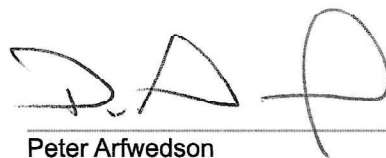
Lund



Daniel Karlsson
Styrelseordförande

2025-06-09

Datum



Peter Arfwedson
Styrelseledamot

250615

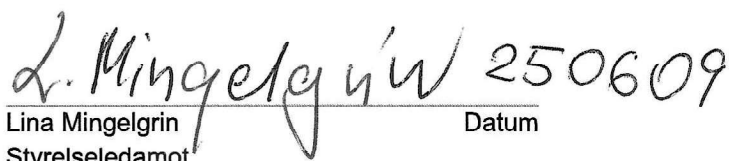
Datum



Ted Posselwhite
Styrelseledamot

2025-06-15

Datum



Lina Mingelgrin
Styrelseledamot

Datum



Hjördis Kristenson
Styrelseledamot

250609

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-17



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 2024.

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 2024 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 2024.

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 revisionssed 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 2024.

Lund 2025-06-17



Ulf Kullenbok
Vald revisor