



# Årsredovisning 2025

Brf Nya Gyllbyhus



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Nya Gyllbyhus med säte i Tierp org.nr. 716458-5858 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1996. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-09.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Tierp kommun:

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

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 113
<b>Totalt 43 objekt</b>		<b>4 113</b>

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

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sara Ottosson	Ordförande	2015-07-21
Annett Jansson	Ledamot	2017-05-31
Monika Josefsson	Ledamot	2022-06-01
Marianne Backlund	Ledamot	2017-05-31
Elis Ekberg	Suppleant	2025-06-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Sara Ottosson, Annett Jansson samt Monika Josefsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten och ett konstituerande möte.

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

Revisorer har varit: Cornelia Gustafsson, BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: styrelsen.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 600 253 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 6 494 650 kr.

Föreningen höjde årsavgiften med 5% från 2025-01-01. Ytterligare en höjning av årsavgiften med 5% är registrerad per 2026-01-01.

### *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 0 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 93 126 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den stadgeenlige avsättning (0,3% av taxeringsvärde). Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 220 000 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

## Detta räkenskapsår har föreningen gjort följande underhåll:

- Föreningen har renoverat undertaken på vindarna.
- Det har anlagts en grusgång till föreningslokalen från Gyllbyvägen 8.
- Två värmepumpar är utbytta.

Föreningen har under året haft fyra städdagar uppdelat på två tillfällen i maj och två tillfällen i oktober. På dessa dagar fixar vi till sånt som behövs på de gemensamma ytorna i området och i föreningslokalen.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

**2015** - Målning av husen i gula området.

**2016** - Byte av ytterdörrar på alla hus på Roslagsvägen.

**2018** - Det grå området målades om. Dålig panel byttes ut samt att det sattes midja på fasaden. OVK genomförd.

**2019** - Byte av ytterdörrar på alla hus på Gyllbyvägen.

**2020** - Rengöring och vård av tak på alla hus.

**2023** - Det blå området målades om. Dålig panel byttes ut samt att det sattes midja på fasaden. Takavvattningssystem, vindskiveplåtar och fönsterbleck byttes ut.

**2024** - Rengöring och vård av tak samt nockbanden utbytta på alla hus. Omdragning av inkommande vatten på de blåa och gråa husen.

**Planerade underhållsarbeten för kommande räkenskapsår:**

Under vår/sommar kommer husen på gula området att målas om. Byte av midja samt byte av dåliga panelskivor. Byte av takavvattningssystem, vindskiveplåtar och fönsterbleck.

Offert på snickeriarbetet: Dalia Bygg & fastighetsservice AB 1 068 200 kr + 176 000 kr inkl moms.

Offert på måleriarbetet: Sandå Uppsala AB 1 198 000 kr exkl moms.

För att finansiera detta kommer föreningen behöva ta ett nytt lån på 2 500 000 kr.

Föreningen fortsätter arbetet med att byta ut två värmepannor per år, när behov uppstår. Kostnad ca 160 000 kr.

**Företag föreningen anlitar:**

- Dalia Bygg & fastighetsservice AB - Snickeriarbeten
- IVAB - Byte och reparationer värmepannor
- AP Säkerhetsteknik - Lås och nyckelservice
- Vendels Rör & service - Vatten och avlopp
- R.L Avlopp AB - Vatten och avlopp
- HF Entreprenad - Snöröjning och sandning
- Albins El - El
- Anderssons Bilservice - Service gräsklippare/trimmer

**Medlemsinformation**

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	331	117	-27	252	314
Skuldsättning, kr/kvm	4 415	4 518	3 867	3 453	3 505
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 415	4 518	3 867	3 453	3 505
Räntekänslighet, %	6	7	7	6	6
Energikostnad, kr/kvm	23	22	16	17	17
Årsavgifter, kr/kvm	686	655	594	577	577
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	687	655	594	577	577
Nettoomsättning, tkr	2 825	2 689	2 445	2 377	2 378
Resultat efter finansiella poster, tkr	600	-1 101	-605	286	902
Soliditet, %	29	26	32	37	36

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	21 125	0	0	21 125
Upplåtelseavgifter, kr	898 875	0	0	898 875
Underhållsfond, kr	72 974	0	-72 974	0
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>992 974</b>	<b>0</b>	<b>-72 974</b>	<b>920 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	6 922 173	-1 100 750	72 974	5 894 397
Årets resultat, kr	-1 100 750	1 100 750	600 253	600 253
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 821 423</b>	<b>0</b>	<b>673 227</b>	<b>6 494 650</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 814 397</b>	<b>0</b>	<b>600 253</b>	<b>7 414 650</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 91 662 kr samt ianspråktagande skett med 164 636 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	5 894 397
Årets resultat, kr	600 253
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 494 650</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-93 126
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	93 126
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>6 494 650</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 824 945	2 688 997
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 825 045</b>	<b>2 688 997</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-848 977	-2 396 751
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 733	-121 536
Personalkostnader	Not 6	-154 550	-148 177
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-542 471	-505 804
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 606 731</b>	<b>-3 172 268</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 218 314</b>	<b>-483 271</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 237	6 484
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-619 299	-623 964
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-618 062</b>	<b>-617 480</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>600 253</b>	<b>-1 100 750</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>600 253</b>	<b>-1 100 750</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>600 253</b>	<b>-1 100 750</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	24 836 913	24 279 384
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>24 836 913</b>	<b>24 279 384</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>24 836 913</b>	<b>24 279 384</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 385	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 046 681	1 408 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	69 393	67 618
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 120 459</b>	<b>1 476 463</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	163	163
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>163</b>	<b>163</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>1 120 622</b>	<b>1 476 625</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>25 957 535</b>	<b>25 756 009</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	920 000	920 000
Fond för yttre underhåll	0	72 974
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>920 000</b>	<b>992 974</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 894 397	6 922 173
Årets resultat	600 253	-1 100 750
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>6 494 650</b>	<b>5 821 423</b>

### Summa Eget kapital

**7 414 650** **6 814 397**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 053 184	13 340 684
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>13 053 184</b>	<b>13 340 684</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 107 500	5 207 500
Leverantörsskulder		20 822	29 915
Skatteskulder		7 437	-317
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	13 698	24 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	340 243	339 632
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>5 489 701</b>	<b>5 600 928</b>

### Summa Skulder

**18 542 885** **18 941 612**

### Summa Eget kapital och skulder

**25 957 535** **25 756 009**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 218 314	-483 271
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	542 471	505 804
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>542 471</b>	<b>505 804</b>
Erhållen ränta	1 237	6 861
Erlagd ränta	-621 698	-626 783
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 140 325</b>	<b>-597 388</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-17 152	-15 025
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-8 828	-256 421
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-25 979</b>	<b>-271 446</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 114 345</b>	<b>-868 834</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 100 000	-1 941 500
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 100 000</b>	<b>-1 941 500</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-387 500	2 642 500
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-387 500</b>	<b>2 642 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-373 155</b>	<b>-167 834</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 384 924</b>	<b>1 552 758</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 011 769</b>	<b>1 384 924</b>

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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:

5-120 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. Föreningsstämman 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.

**Beskattning**

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.

**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.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2025-01-01</b> <b>2025-12-31</b>	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	2 822 448	2 687 940
	Övriga primära intäkter	2 497	1 057
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 824 945</b>	<b>2 688 997</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 824 945</b>	<b>2 688 997</b>

I årsavgiften ingår sophämtning.

<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2025-01-01</b> <b>2025-12-31</b>	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	100	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>100</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2025-01-01</b> <b>2025-12-31</b>	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-64 235	-78 051
	Snö och halk-bekämpning	-31 093	-27 744
	Reparationer	-101 158	-710 614
	Planerat underhåll	-220 000	-1 075 463
	Försäkringsskador	0	-90 060
	El	-66 579	-63 742
	Vatten	-26 970	-25 687
	Sophämtning	-63 043	-63 297
	Fastighetsförsäkring	-81 496	-75 444
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-194 404	-186 650
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-848 977</b>	<b>-2 396 751</b>

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 880	0
	Administrationskostnader	-20 433	-72 566
	Extern revision	-18 500	-21 787
	Föreningsverksamhet	-1 306	-908
	Övriga förvaltningskostnader	-12 614	-26 275
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-60 733</b>	<b>-121 536</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-117 600	-114 600
	Sociala avgifter	-36 950	-33 577
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-154 550</b>	<b>-148 177</b>
	Föreningen har ingen anställd personal.		
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-542 471	-505 804
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-542 471</b>	<b>-505 804</b>
<b>Not 8</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	840	1 134
	Ränteintäkter placeringar	0	5 333
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	397	18
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>1 237</b>	<b>6 484</b>

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-618 579	-621 377
	Övriga räntekostnader	-720	-2 587
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-619 299</b>	<b>-623 964</b>
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 390 133	25 959 614
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 950 000	3 950 000
	Årets investeringar	1 100 000	2 430 519
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>33 440 133</b>	<b>32 340 133</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 060 749	-7 554 945
	Årets avskrivningar	-542 471	-505 804
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-8 603 220</b>	<b>-8 060 749</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>24 836 913</b>	<b>24 279 384</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 944 000	23 544 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 098 000	7 010 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>31 042 000</b>	<b>30 554 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	40 759 000	40 759 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>40 759 000</b>	<b>40 759 000</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 011 606	1 384 761
	Övriga fordringar	35 075	24 084
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 046 681</b>	<b>1 408 845</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	69 393	67 618
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>69 393</b>	<b>67 618</b>

**Not 13 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Swedbank	163	163
<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>163</b>	<b>163</b>

**Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,13%	2026-03-28	2 910 000	60 000
Swedbank	3,09%	2026-02-28	1 910 000	40 000
Swedbank	2,10%	2030-06-19	4 060 000	190 000
Swedbank	3,83%	2027-05-25	9 280 684	97 500
			<b>18 160 684</b>	<b>387 500</b>

Långfristig del	13 053 184
Nästa års amortering av långfristig skuld	287 500
Lån som ska konverteras inom ett år	4 820 000
Kortfristig del	5 107 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	387 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 550 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,26%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Övriga kortfristiga skulder	13 698	24 198
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>13 698</b>	<b>24 198</b>

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	214 589	210 606
	Upplupna räntekostnader	92 879	95 278
	Övriga upplupna kostnader	32 775	33 748
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>340 243</b>	<b>339 632</b>

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-04-20.

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

Sara Ottosson  
Marianne Backlund  
Annett Jansson  
Monika Josefsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nya Gyllbyhus för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nya Gyllbyhus för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Nya Gyllbyhus signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Sara Ottosson**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 15:44:57



**Marianne Backlund**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 14:58:51



**Anette Jansson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 14:49:40



**Monika Josefsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 16:13:47



**Cornelia Gustafsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 21:04:27



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Nya Gyllbyhus signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Cornelia Gustafsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 21:03:21



# 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.