Årsredovisning

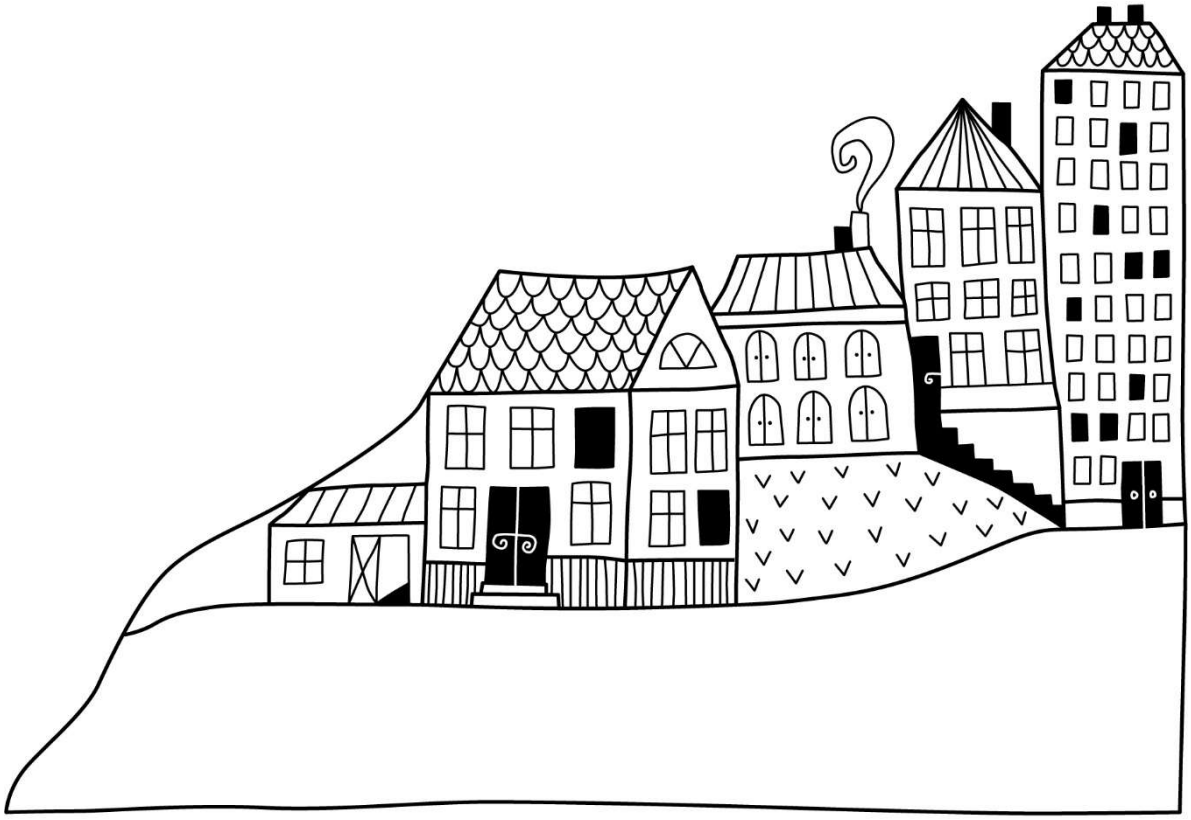
Bostadsrättsföreningen
Yllet
Org nr: 769634-7009

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Balansräkning 11
Kassaflödesanalys 12
Noter 13



Dokument-ID 092221155557570823398 Signerat AV, GO, PS, CP, MW, AS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Yllet får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 *till* 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Norrköpings Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-03. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-19.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 313 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 755 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kroken 15 i Norrköpings Kommun. Byggnaden är färdigställd 2019. Fastighetens adress är Garvaregatan 4-6 i Norrköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
17	26	9	1	53

Total bostadsarea 4 360 m²

Dokument-ID 092221155557570823398 Signerat AV, GO, PS, CP, MW, AS

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 30 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen. Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Föreningens gällande underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2025 och visar på ett underhållsbehov de närmaste 10 åren om 4 619 tkr. Avsättning till underhållsfond har under året skett med 522 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	
Väggarmaturer	2022	56 tkr
Cykelställ	2022	42 tkr
4G Hissar	2024	14 tkr

Dokument-ID 09222115557570823398 Signerat AV, GO, PS, CP, MW, AS

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Vestgård	Ordförande	2026
Patrik Sjögren	Ledamot	2027
Christina Pettersson	Ledamot	2026
Gentiana Odzakovic	Ledamot	2027
Mats Wernersson	Ledamot	2027
Maria Magnusson	Ledamot	Avgått november 2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Azets Revision & Rådgivning	Auktoriserad revisor

Valberedning

Andreas Petersson	sammankallande
Elisabet Larsson	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Dokument-ID 092221155557570823398 Signerat AV, GO, PS, CP, MW, AS

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gått över till redovisningsregelverket K3 från tidigare K2.

Under året genomfördes obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Besiktningen bedömdes som godkänd enligt gällande regelverk och intyg finns anslaget i fastigheten. Nästa OVK planeras till 2028.

I samband med femårsbesiktningen noterades kvarstående brister avseende balkongglas. Under året försattes entreprenören i konkurs, vilket innebar att åtgärderna inte kunde slutföras av denne. Styrelsen beslutade därför att låta föreningen själv bekosta byte av de balkongglas som var trasiga.

Styrelsen har även påbörjat ett arbete för att stärka föreningens hantering av personuppgifter i enlighet med dataskyddsförordningen (GDPR). Ett förslag till GDPR-policy har tagits fram och dialog har förts med förvaltaren kring rutiner och avtal. Arbetet kommer att fortsätta under kommande år.

Flera medlemmar har upplevt höga inomhustemperaturer under sommartid. Styrelsen har därför utrett olika möjliga åtgärder. Ett förslag om tillförsel av kyla via ventilationssystemet bedömdes innebära mycket höga kostnader och beslutades att inte genomföras. Arbetet med att undersöka andra möjliga lösningar fortsätter.

Övriga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med skötsel och utveckling av föreningens gårdar har fortsatt under året. Planteringar har genomförts och löpande trädgårdsskötsel har utförts enligt avtal. Den större gården är till största delen färdigställd, medan uppföljning av planteringar på den mindre gården pågår.

Som en del av föreningens hållbarhetsarbete har möjligheten till separat insamling av textilier utretts. Införande planeras när praktiska förutsättningar finns.

En brandskyddsgenomgång genomfördes under året utan anmärkningar. Därutöver har löpande underhåll genomförts, bland annat i form av storstädning av gemensamma utrymmen samt åtgärder av läckande takfönster.

Styrelsen har haft fortsatt dialog med Hyresbostäder kring ett antal frågor rörande fastigheten, bland annat balkonger, markbeläggning, belysning och grindar till gårdsytor.

Under året genomfördes även en medlemsaktivitet i form av ett subventionerat studiebesök, vilket uppskattades av deltagarna.

Kommande arbete

Styrelsen planerar att under kommande år fortsätta arbetet med:

- uppföljning av brister som identifierats vid besiktningar
- förbättrad hantering och uppföljning av felanmälningar
- färdigställande och fastställande av föreningens GDPR-policy
- fortsatt utredning av åtgärder för bättre inomhusklimat
- arbete för en trygg, trivsam och välskött boendemiljö

Dokument-ID 09222115557570823398 Signerat AV, GO, PS, CP, MW, AS

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 84 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 81 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då man höjdes avgifterna med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 2% fr.o.m. 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 941 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 592	4 452	4 184	3 923	3 840
Resultat efter finansiella poster*	−2 558	−1 386	−857	−766	−664
Soliditet %*	76	75	75	74	74
Likviditet %	4	11	16	19	19
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	90	87	87	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	941	923	847	806	791
Driftkostnader kr/kvm	477	465	399	398	349
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	477	462	399	376	349
Energikostnad kr/kvm*	209	201	177	169	159
Sparande kr/kvm*	173	195	313	356	358
Ränta kr/kvm	328	311	220	146	114
Skuldsättning kr/kvm*	11 464	11 782	12 214	12 647	12 948
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 464	11 782	12 214	12 647	12 948
Räntekänslighet %*	12,2	12,8	14,4	15,7	16,4

* obligatoriska nyckeltal

Dokument-ID 092221155557570823398 Signerat AV, GO, PS, CP, MW, AS

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Dokument-ID 092221155557570823398 Signerat AV, GO, PS, CP, MW, AS

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	164 150 000	1 724 210	−4 962 971	−1 386 151
Disposition enl. årsstämmobeslut			−1 386 151	1 386 151
Reservering underhållsfond		522 000	−522 000	
Årets resultat				−2 557 921
Vid årets slut	**164 150 000**	**2 246 210**	**−6 871 122**	**−2 557 921**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−6 349 122
Årets resultat	−2 557 921
Årets fondreservering enligt stadgarna	−522 000
Summa	**−9 429 043**
Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:	
Att balansera i ny räkning i kr	**- 9 429 043**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Upplysning om förlust: Föreningen redovisar ett förbrukat fritt eget kapital. Föreningen följer avgiftsnivån och sitt långsiktiga sparande för att säkerställa framtida finansiering.

Dokument-ID 092221155557570823398 Signerat AV, GO, PS, CP, MW, AS

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 592 332	4 451 865
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 767	4 204
Summa		**4 598 099**	**4 456 069**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 525 178	−1 479 052
Övriga externa kostnader	Not 5	−793 324	−725 082
Personalkostnader	Not 6	−106 881	−101 040
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−3 312 843	−2 223 077
Summa rörelsekostnader		**−5 738 226**	**−4 528 251**
Rörelseresultat		**−1 140 127**	**−72 182**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 848	4 484
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 839	37 112
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−1 431 481	−1 355 564
Summa finansiella poster		**−1 417 795**	**−1 313 968**
Resultat efter finansiella poster		**−2 557 921**	**−1 386 151**
Resultat före skatt		**−2 557 921**	**−1 386 151**
Årets resultat		**−2 557 921**	**−1 386 151**

Dokument-ID 092221155557570823398 Signerat AV, GO, PS, CP, MW, AS

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	206 854 466	210 167 309
Summa materiella anläggningstillgångar		**206 854 466**	**210 167 309**
Summa anläggningstillgångar		**206 854 466**	**210 167 309**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	2	2
Övriga fordringar		148 817	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	93 467	82 535
Summa kortfristiga fordringar		**242 286**	**82 537**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	786 734	1 457 832
Summa kassa och bank		**786 734**	**1 457 832**
Summa omsättningstillgångar		**1 029 020**	**1 540 369**
Summa tillgångar		**207 883 486**	**211 707 678**

Dokument-ID 092221155557570823398 Signerat AV, GO, PS, CP, MW, AS

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		164 150 000	164 150 000
Fond för yttre underhåll		2 246 210	1 724 210
Summa bundet eget kapital		**166 396 210**	**165 874 210**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−6 871 122	−4 962 971
Årets resultat		−2 557 921	−1 386 151
Summa fritt eget kapital		**−9 429 043**	**−6 349 122**
Summa eget kapital		**156 967 167**	**159 525 088**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	23 976 250	38 357 500
Summa långfristiga skulder		**23 976 250**	**38 357 500**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	26 008 750	13 012 500
Leverantörsskulder		310 537	99 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	620 782	712 693
Summa kortfristiga skulder		**26 940 069**	**13 825 090**
Summa eget kapital och skulder		**207 883 486**	**211 707 678**

Dokument-ID 092221155557570823398 Signerat AV, GO, PS, CP, MW, AS

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−1 140 127	−72 182
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 312 843	2 223 077
Utdelningar	4 848	4 484
	2 177 564	**2 155 378**
Erhållen ränta	49	37 112
Erlagd ränta	−1 412 884	−1 310 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**764 729**	**882 038**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−150 959	−48 074
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	100 132	−7 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**713 902**	**826 790**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−1 385 000	−1 885 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−1 385 000**	**−1 885 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−671 098	−1 058 210
Likvida medel vid årets början	1 457 832	2 516 041
Likvida medel vid årets slut	786 734	1 457 832
Kassa och Bank BR	786 734	1 457 832

Dokument-ID 092221155557570823398 Signerat AV, GO, PS, CP, MW, AS

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Detta är första räkenskapsåret K3 tillämpas, jämförelseåret har inte räknats om.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	120
Stamledning värme	Linjär	50
Stamledning vatten	Linjär	50
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	45
El	Linjär	50
Balkong	Linjär	50
Ventilation	Linjär	20
Hiss	Linjär	40
Entrepartier	Linjär	30
Inre ytskikt	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Dokument-ID 09222115557570823398 Signerat AV, GO, PS, CP, MW, AS

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 104 144	4 023 696
Hyror, garage	463 680	395 775
Övriga ersättningar	18 729	28 395
Fakturerade kostnader	5 782	4 005
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−2	−6
Summa nettoomsättning	**4 592 332**	**4 451 865**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	5 767	4 204
Summa övriga rörelseintäkter	**5 767**	**4 204**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	−13 750
Reparationer	−30 130	−22 362
Försäkringspremier	−53 910	−50 164
Systematiskt brandskyddsarbete	−1 625	−17 045
Serviceavtal	−3 603	0
Obligatoriska besiktningar	−75 192	−53 367
Bevakningskostnader	−7 995	−11 493
Snö- och halkbekämpning	−4 705	0
Förbrukningsinventarier	−794	−22 680
Vatten	−158 368	−147 644
Fastighetsel	−146 547	−84 222
Uppvärmning	−608 261	−645 959
Sophantering och återvinning	−89 872	−100 561
Förvaltningsarvode drift	−344 176	−309 807
Summa driftskostnader	**−1 525 178**	**−1 479 052**

Dokument-ID 092221155557570823398 Signerat AV, GO, PS, CP, MW, AS

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−105 620	−102 569
Lokalkostnader	−556 415	−547 801
IT-kostnader	−1 632	0
Arvode, yrkesrevisorer	−27 125	−27 625
Övriga försäljningskostnader	−1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	−80 768	−26 551
Kreditupplysningar	−2 000	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−13 163	−16 830
Kontorsmateriel	−1 166	−210
Tidskrifter och facklitteratur	−636	−636
Bankkostnader	−3 741	−2 861
Summa övriga externa kostnader	**−793 324**	**−725 082**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−80 599	−76 195
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−4 836	−4 572
Sociala kostnader	−21 446	−20 273
Summa personalkostnader	**−106 881**	**−101 040**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−3 312 843	−2 223 077
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−3 312 843**	**−2 223 077**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	4 848	4 484
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**4 848**	**4 484**

Dokument-ID 092221155557570823398 Signerat AV, GO, PS, CP, MW, AS

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 789	37 112
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	43	0
Övriga ränteintäkter	6	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**8 839**	**37 112**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−1 431 150	−1 355 564
Övriga räntekostnader	−331	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−1 431 481**	**−1 355 564**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	222 307 667	222 307 667
Mark	642 333	642 333
	222 950 000	**222 950 000**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**222 950 000**	**222 950 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−12 782 691	−10 559 614
	−12 782 691	**−10 559 614**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−3 312 843	−2 223 077
	−3 312 843	**−2 223 077**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−16 095 534**	**−12 782 691**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**206 854 466**	**210 167 309**
Varav		
Byggnader	206 212 133	209 524 976
Mark	642 333	642 333

Dokument-ID 092221155557570823398 Signerat AV, GO, PS, CP, MW, AS

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2	2
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**2**	**2**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	8 789	0
Förutbetalda försäkringspremier	9 084	8 489
Förutbetalda driftkostnader	2 348	1 999
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 448	25 680
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 797	46 368
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**93 467**	**82 535**

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	786 734	1 457 832
Summa kassa och bank	**786 734**	**1 457 832**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	49 985 000	51 370 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−885 000	−885 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	−25 123 750	−12 127 500
Långfristig skuld vid årets slut	**23 976 250**	**38 357 500**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,60%	2026-04-30	13 070 000	0	295 000	12 775 000
NORDEA	2,62%	2026-10-21	12 938 750	0	147 500	12 791 250
STADSHYPOTEK	3,94%	2027-04-30	12 938 750	0	147 500	12 791 250
STADSHYPOTEK	2,84%	2029-04-30	12 422 500	0	795 000	11 627 500
Summa			**51 370 000**	**0**	**1 385 000**	**49 985 000**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 885 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 23 976 250 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 12 643 750 kr och Handelsbanken lån om 12 480 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Dokument-ID 092221155557570823398 Signerat AV, GO, PS, CP, MW, AS

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	153 981	135 384
Upplupna driftskostnader	0	82 000
Upplupna elkostnader	10 381	7 095
Upplupna värmekostnader	71 725	77 308
Upplupna kostnader för renhållning	2 871	51 980
Upplupna revisionsarvoden	26 500	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 819
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	355 324	330 107
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**620 782**	**712 693**

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	59 000 000	59 000 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Dokument-ID 092221155557570823398 Signerat AV, GO, PS, CP, MW, AS

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-23

Årsredovisningen undertecknas vid datum för digital signatur

Anders Vestgård

Gentiana Odzakovic

Patrik Sjögren

Christina Pettersson

Mats Wernersson

Vår revisionsberättelse har lämnats vid datum för digital signatur

Azets Revision & Rådgivning
Amelia Svensson
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 09222115557570823398 Signerat AV, GO, PS, CP, MW, AS

Verifikat

Dokument-ID 09222115557570823398

Dokument

303896 Yllet ÅRV 2025
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2026-02-24 10:55:37 CET (+0100) av Philip Ingemar Johansson (PIJ)
Färdigställt 2026-03-01 11:19:59 CET (+0100)

Initierare

Philip Ingemar Johansson (PIJ)
Riksbyggen
philipingemar.johansson@riksbyggen.se

Signerare

Anders Vestgård (AV)
vestgard.anders@telia.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Mikael Vestgård"
Signerade 2026-02-27 03:40:53 CET (+0100)

Gentiana Odzakovic (GO)
c_gentiana@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GENTIANA ODZAKOVIC"
Signerade 2026-02-24 17:50:40 CET (+0100)

Patrik Sjögren (PS)
j.patrik.sjogren@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jens Patrik Sjögren"
Signerade 2026-02-26 22:05:07 CET (+0100)

Christina Pettersson (CP)
christinakallgrenpettersson@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Christina K. Pettersson"
Signerade 2026-02-26 10:30:21 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557570823398

Mats Wernersson (MW)	Amelia Svensson (AS)
mats@wernerson.se	amelia.svensson@azets.com
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS WERNERSSON" Signerade 2026-02-24 16:56:20 CET (+0100)	Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AMELIA SVENSSON" Signerade 2026-03-01 11:19:59 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Yllet, org.nr 769634-7009.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Yllet för räkenskapsår 2025.

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 2025 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Penneo dokumentnyckel: T060T-DURCE-A6KAJ-E7H0F-T8ATW-STI9Z

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Yllet för ÅR 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Kristianstad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Amelia Svensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: T060T-DURCE-A6KAJ-E7H0F-T8ATW-STI9Z

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

AMELIA SVENSSON

Undertecknare

På uppdrag av: Azets Revision & Rådgivning AB
Serienummer: 14880b474df509[…]eb44a3bf91ff8
IP: 217.208.xxx.xxx
2026-03-01 10:17:49 UTC



Penneo dokumentnyckel: T060T-DURCE-A6KAJ-E7H0F-T8ATW-STI9Z

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.