

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Yxan 27

Org.nr 769622-4208

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31





# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Yxan 27 med säte i Kristianstad org.nr. 769622-4208 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

## Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta 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 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-09.

## Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kristianstad Brf Yxan 27	2013-07-25	1995

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 563
23	p-platser	0
<b>Totalt 49 objekt</b>		<b>2 563</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 3 rok, 19 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Leif Mattisson	Ordförande
Leif Olsson	Ledamot
Mårten Norberg	Ledamot
Jesper Larsson	Ledamot
Henry Friberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leif Olsson, Mårten Norberg och Jesper Larsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Mattisson, Leif Olsson och Mårten Norberg.

Revisorer har varit: Johan Törnquist vald av föreningen.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

### Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Målat samtliga mellanväggar vid uteplatserna.

Vi har också målat samtliga fönster, fönsterbleck och alla ytterdörrar inklusive förrådsdörrar.

Kompletteringsmålning har gjorts på östra förråden.

Alla ytterlampor har målats ( entreerna ) och även alla gatlyktorna.

Vi har gjort takbehandling med grön fri mot påväxt.

Sen tidigare har vi fiber indraget till samtliga lägenheter.

Nya stadgar är antagna 20250730.

Avgiften är höjd med 3 % 20260101

Inga större underhållsarbete är planerade under 2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Installation av 4 laddpunkter

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

## Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 2 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	218	118	159	193	199
Skuldsättning, kr/kvm	5 536	5 624	5 683	5 800	6 092
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 536	5 624	5 683	5 800	6 092
Räntekänslighet, %	8	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	51	46	42	44	35
Årsavgifter, kr/kvm	673	641	596	585	585
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	92	95	100
Totala intäkter, kr/kvm	714	677	648	613	610
Nettoomsättning, tkr	1 803	1 715	1 604	1 570	1 557
Resultat efter finansiella poster, tkr	-567	-258	-553	5	121
Soliditet, %	60	61	60	61	60

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga räntekostnader och större arbeten i föreningen. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 218 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en 3% avgiftshöjning 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## 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	25 059 305	0	0	25 059 305
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	23 580	0	0	23 580
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 870 119	0	-503 621	1 366 498
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>26 953 004</b>	<b>0</b>	<b>-503 621</b>	<b>26 449 383</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-3 414 364	-258 160	503 621	-3 168 904
Årets resultat, kr	-258 160	258 160	-566 583	-566 583
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-3 672 524</b>	<b>0</b>	<b>-62 962</b>	<b>-3 735 487</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>23 280 480</b>	<b>0</b>	<b>-566 583</b>	<b>22 713 896</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 103 000 kr samt ianspråktagande skett med 606 621 kr

## Resultatdisposition

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 672 525
Årets resultat, kr	-566 583
Reservation till underhållsfond, kr	-103 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	606 621
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-3 735 487</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-3 735 487</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	1 803 319	1 715 191
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 984	20 750
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 829 303</b>	<b>1 735 941</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 370 414	-761 678
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 568	-94 768
Personalkostnader	Not 6	-94 813	-89 637
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-519 141	-531 732
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 052 935</b>	<b>-1 477 814</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-223 632</b>	<b>258 127</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 176	29 375
Räntekostnader och liknande resultatposter		-362 127	-545 662
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-342 951</b>	<b>-516 287</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-566 583</b>	<b>-258 160</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-566 583</b>	<b>-258 160</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-566 583</b>	<b>-258 160</b>

✓

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	36 123 003	36 554 649
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	205 778	293 273
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>36 328 781</b>	<b>36 847 921</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>36 328 781</b>	<b>36 847 921</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	10
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 589	7 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	7 779	8 613
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>9 368</b>	<b>16 487</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	803 461	1 008 250
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>803 461</b>	<b>1 008 250</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	515 163	571 389
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>515 163</b>	<b>571 389</b>

### Summa Omsättningstillgångar

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>37 656 772</b>	<b>38 444 047</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

N

# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	25 082 885	25 082 885
Fond för yttre underhåll	1 366 498	1 870 119
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	<b>26 449 383</b>	<b>26 953 004</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 168 904	-3 414 364
Årets resultat	-566 583	-258 160
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	<b>-3 735 487</b>	<b>-3 672 525</b>

### Summa Eget kapital

22 713 896

23 280 479

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	14 155 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		<b>0</b>	<b>14 155 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 190 000	260 000
Leverantörsskulder		26 393	33 446
Skatteskulder	Not 15	485 551	482 941
Övriga kortfristiga skulder		250	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	240 682	232 181
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		<b>14 942 876</b>	<b>1 008 568</b>

### Summa Skulder

14 942 876

15 163 568

### Summa Eget kapital och skulder

37 656 772

38 444 047

m

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-223 632	258 127
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	519 141	531 732
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>519 141</b>	<b>531 732</b>
Erhållen ränta	20 209	28 220
Erlagd ränta	-363 189	-582 106
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-47 472</b>	<b>235 972</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	6 086	-973
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	5 370	-82 423
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>11 456</b>	<b>-83 396</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-36 015</b>	<b>152 576</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-225 000	-150 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-225 000</b>	<b>-150 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-261 015</b>	<b>2 576</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 579 639</b>	<b>1 577 063</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 318 624</b>	<b>1 579 639</b>

N

**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: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5-10 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. Styrelsen 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### 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.

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 724 208	1 642 032
	Hyror garage och parkeringsplatser	75 569	75 492
	Övriga primära intäkter	6 961	6 883
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 806 738</b>	<b>1 724 407</b>
	Hysesbortfall	-3 419	-9 216
	<i>Summa</i>	<b>-3 419</b>	<b>-9 216</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 803 319</b>	<b>1 715 191</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	25 984	20 750
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>25 984</b>	<b>20 750</b>
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-168 181	-131 988
	Snö och halk-bekämpning	-15 075	-37 653
	Reparationer	-104 438	-97 812
	Planerat underhåll	-606 621	-29 456
	El	-34 486	-27 065
	Vatten	-95 243	-91 109
	Sophämtning	-65 924	-69 457
	Fastighetsförsäkring	-26 764	-25 611
	Kabel-TV och bredband	-7 029	-4 875
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-246 653	-246 653
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 370 414</b>	<b>-761 678</b>



		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-16 990
	Administrationskostnader	-18 103	-15 037
	Extern revision	-18 313	-18 875
	Konsultkostnader	-19 525	-29 094
	Medlemsavgifter	0	-1 537
	Föreningsverksamhet	-7 042	-4 000
	Övriga förvaltningskostnader	-5 585	-9 236
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-68 568</b>	<b>-94 768</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-80 600	-76 200
	Sociala avgifter	-14 213	-13 437
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-94 813</b>	<b>-89 637</b>
<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	-431 646	-435 033
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-87 494	-96 698
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-519 141</b>	<b>-531 732</b>

N

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 599 267	28 599 267
	Ingående anskaffningsvärde mark	11 569 490	11 569 490
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 168 757</b>	<b>40 168 757</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 614 108	-3 179 075
	Årets avskrivningar	-431 646	-435 033
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 045 754</b>	<b>-3 614 108</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 123 003</b>	<b>36 554 649</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 741 000	22 741 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 146 000	10 146 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>32 887 000</b>	<b>32 887 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 700 000	24 700 000
	Varav i eget förvar	-2 075 000	-2 075 000
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>22 625 000</b>	<b>22 625 000</b>
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 052 171	1 052 171
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 052 171</b>	<b>1 052 171</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-758 898	-662 200
	Årets avskrivningar	-87 494	-96 698
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-846 393</b>	<b>-758 898</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>205 778</b>	<b>293 273</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	1 589	7 864
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>1 589</b>	<b>7 864</b>



<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	1 038	2 071
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 741	6 542
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>7 779</b>	<b>8 613</b>

<b>Not 12</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
---------------	--	-------------------	-------------------

*Övriga kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	803 461	1 008 250
<b>Summa Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>803 461</b>	<b>1 008 250</b>

<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

*Kassa och bank*

Bankkonto 1	511 210	564 048
Bankkonto 2	3 952	7 342
<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>515 163</b>	<b>571 389</b>

<b>Not 14</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2025-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,86%	2026-10-30	10 545 000	300 000
Stadshypotek	1,29%	2026-07-30	3 645 000	0
			<b>14 190 000</b>	<b>300 000</b>

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	14 190 000
Kortfristig del	14 190 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	300 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,46%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	485 551	482 941
	<i>Summa Skatteskulder</i>	<b>485 551</b>	<b>482 941</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	149 975	143 300
	Upplupna räntekostnader	57 574	58 636
	Övriga upplupna kostnader	33 133	30 245
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>240 682</b>	<b>232 181</b>

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-27

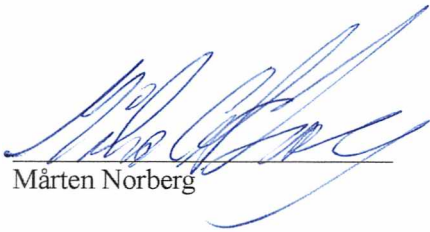
Åhus 30/3 2026



Leif Mattisson



Jesper Larsson



Märten Norberg



Leif Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2026 - 04-07



Johan Törnquist  
Auktoriserad revisor  
Revisor vald av föreningsstämman

# 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.

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Yxan 27

Org.nr 769622-4208

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Yxan 27 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 2025-12-31 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 för föreningen.

### *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 de 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. De 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 och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Yxan 27 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Kristianstad 2026-04-07



---

Johan Törnquist  
Auktoriserad revisor