



# Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Ymer 2



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ymer 2 med säte i Täby org.nr. 769622-3929 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-26.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Täby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Täby Ymer 2 P pl	2011-01-01	1955
Ymer 2	1955-01-01	1955

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-20.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätt)	343
2	förråd	3
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 121
4	lägenheter (hyresrätt)	315
3	p-platser	0
<b>Totalt 47 objekt</b>		<b>2 782</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 24 st 3 rok, 4 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Conny Perving	Ordförande	2011-05-08	2025-07-14
Thomas Göran Rosell	Ordförande	2025-07-15	
Thomas Göran Rosell	Ledamot	2017-09-21	2025-07-14
Elisabeth Rost	Ledamot	2012-06-30	2025-07-14
Björn Magnus Ursing	Ledamot	2025-07-15	
Annelie Sjöstrand	Ledamot	2025-07-15	
Eric Johansson	Ledamot	2021-04-28	2025-07-14
Mark Lundström	Ledamot	2023-10-18	2025-07-14
Per Böök	Ledamot	2025-07-15	
Jonathan Howser	Ledamot	2023-10-18	2025-07-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annelie Sjöstrand, Per Böök, Thomas Rosell och Björn Ursing.

Revisorer har varit: Joakim Stiwenius vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos JBG Gruppen Handelsbolag.

Valberedning har varit: Pål Stålfors och Björn Ursing, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-30. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar, varav tre via fullmakt.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen arbetat aktivt med att stärka föreningens ekonomi och säkerställa en långsiktig hållbar förvaltning.

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2025. Styrelsen har dock beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3 % från och med 2026-04-01. Hyresrätterna (exklusive lokaler) kommer under samma period att höjas med 5 %.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Underhållsplanen utgör ett viktigt verktyg för såväl teknisk som ekonomisk planering. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-27.

Styrelsen har under året beslutat och genomfört avsättning till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under året har styrelsen genomfört en genomgång av föreningens avtal och leverantörer. Ett flertal avtal har omförhandlats, vilket har resulterat i sänkta löpande kostnader.

Föreningen har även bytt entreprenör för fastighetsskötsel och vinterunderhåll samt avyttrat tidigare utrustning kopplad till denna verksamhet. Dessa åtgärder har sammantaget medfört betydande kostnadsbesparingar och en mer kostnadseffektiv drift.

Under året har viktiga tekniska åtgärder genomförts i fastigheten. Föreningen har bland annat bytt ut det befintliga

värmeåtervinningssystemet, då det tidigare systemet hade uppnått sin tekniska livslängd. Det nya systemet bidrar till förbättrad energieffektivitet genom att återvinna värme ur ventilationsluften, vilket minskar energiförbrukningen och sänker driftkostnaderna över tid. Åtgärden är även viktig ur ett hållbarhets- och inomhusklimatperspektiv. Vidare har föreningens bergvärmeanläggning genomgått en omfattande översyn, inklusive renovering och reparation av centrala komponenter, i syfte att säkerställa fortsatt driftssäkerhet och optimal funktion. Sammantaget har åtgärderna under året stärkt föreningens ekonomiska ställning och förbättrat kassaflödet. Exklusive den större investering som genomförts i värmeåtervinningssystemet hade föreningen redovisat ett positivt resultat för året

#### Sedan föreningen bildades har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2012	Ny tvättstuga
2013	Radonmätning
2019	Inglasning av samtliga balkonger.
2021	Renovering av samtliga element med byte av termostater samt ventiler.
2021	OVK Besiktning.
2021	Radonmätning.
2025	Utbyte av värmeåtervinningssystem

#### Planerade underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2026	Fasadrenovering
2026	OVK-besiktning
2026	Radonmätning

Utöver ovanstående följer styrelsen löpande statusen på fastighetens tekniska installationer. Vissa större komponenter, såsom bergvärmeanläggning, tak och ventilationssystem, närmar sig sin tekniska livslängd och kan komma att kräva åtgärder inom de närmaste åren.

Åtgärder kommer att planeras och genomföras utifrån fastighetens behov samt med beaktande av föreningens ekonomiska situation, i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar förvaltning.

## Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och inga nya upplåtelse skett.

Vid räkenskapsårets början uppgick medlemsantalet till 39. Under året har 7 medlemmar tillkommit och 5 avgått. Vid räkenskapsårets slut uppgick medlemsantalet till 41.

Föreningen omfattar totalt 36 lägenheter.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	176	288	70	174	248
Skuldsättning, kr/kvm	6 737	6 960	7 140	7 225	7 404
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 836	9 119	9 355	9 544	9 779
Räntekänslighet, %	6	12	12	15	15
Energikostnad, kr/kvm	225	163	431	234	174
Årsavgifter, kr/kvm	799	769	767	641	641
Årsavgifter/totala intäkter, %	56	61	60	58	58
Totala intäkter, kr/kvm	1 095	955	982	846	833
Nettoomsättning, tkr	2 768	2 637	2 588	2 356	2 327
Resultat efter finansiella poster, tkr	-659	-307	-499	-263	-330
Soliditet, %	61	62	61	61	61

Definition av nyckeltal finns under Not 1.

### Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora akvskrivningar vilka inte är kassaflödespåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 411 678 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 176 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja hyran med 5% och årsavgiftern med 3% från 1 april 2026.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	32 915 500	0	0	32 915 500
Upplåtelseavgifter, kr	1 849 365	0	0	1 849 365
Underhållsfond, kr	2 190 060	0	324 806	2 514 866
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>36 954 925</b>	<b>0</b>	<b>324 806</b>	<b>37 279 731</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-4 793 230	-322 477	-324 806	-5 440 513
Årets resultat, kr	-322 477	322 477	-658 647	-658 647
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-5 115 707</b>	<b>0</b>	<b>-983 453</b>	<b>-6 099 160</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>31 839 218</b>	<b>0</b>	<b>-658 647</b>	<b>31 180 571</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 800 000 kr samt ianspråktagande skett med 475194 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	-5 115 707
Årets resultat, kr	-658 647
Reservation till underhållsfond, kr	-800 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	475 194
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-6 099 160</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>-6 099 160</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	2 768 253	2 636 704
Övriga rörelseintäkter	Not 3	276 750	18 000
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 045 003</b>	<b>2 654 704</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 927 533	-1 534 729
Övriga externa kostnader	Not 5	-460 689	-189 646
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-673 091	-673 091
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 061 314</b>	<b>-2 397 466</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-16 311</b>	<b>257 238</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	45 430	68 678
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-687 766	-648 393
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-642 336</b>	<b>-579 715</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-658 647</b>	<b>-322 477</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-658 647</b>	<b>-322 477</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-658 647</b>	<b>-322 477</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	46 975 282	47 648 374
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	1	1
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>46 975 283</b>	<b>47 648 375</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>46 975 283</b>	<b>47 648 375</b>

### Omsättningstillgångar

#### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		24 837	30 905
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 732 552	1 913 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	133 569	110 678
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 890 958</b>	<b>2 055 066</b>

#### *Kassa och bank*

Kassa och bank	Not 12	2 197 501	2 184 282
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>2 197 501</b>	<b>2 184 282</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>4 088 459</b>	<b>4 239 347</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>51 063 743</b>	<b>51 887 722</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	34 764 865	34 764 865
Fond för yttre underhåll	2 514 866	2 190 060
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>37 279 731</b>	<b>36 954 925</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 440 513	-4 793 230
Årets resultat	-658 647	-322 477
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-6 099 159</b>	<b>-5 115 707</b>

### Summa Eget kapital

**31 180 572 31 839 218**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	6 719 733
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>6 719 733</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	18 741 814	12 622 081
Leverantörsskulder		-397 168	152 749
Skatteskulder		2 529	8 116
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	233 177	228 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 302 819	317 077
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>19 883 171</b>	<b>13 328 771</b>

### Summa Skulder

**19 883 171 20 048 504**

### Summa Eget kapital och skulder

**51 063 743 51 887 722**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-16 311	257 238
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	673 091	673 091
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>673 091</b>	<b>673 091</b>
Erhållen ränta	45 430	68 678
Erlagd ränta	-687 244	-648 393
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>14 967</b>	<b>350 615</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-37 434	-66 951
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	434 145	-69 910
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>396 711</b>	<b>-136 860</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>411 678</b>	<b>213 754</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-600 000	-500 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-600 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-188 322</b>	<b>-286 246</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 080 508</b>	<b>4 366 754</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 892 186</b>	<b>4 080 508</b>

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**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 andelstalsfördelat	1 630 536	1 630 536
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	64 800	0
	Hyror bostäder	384 398	347 344
	Hyror lokaler	600 283	591 881
	Hyror garage och parkeringsplatser	56 500	55 800
	Hyror förbrukningsbaserad	4 908	4 824
	Hyror informationsöverföring	7 200	0
	Hyror övrigt	1 004	1 004
	Övriga primära intäkter	45 632	35 267
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 795 261</b>	<b>2 666 656</b>
	Hysesbortfall	-27 008	-29 952
	Avsatt till inre fond	0	0
	<i>Summa</i>	<b>-27 008</b>	<b>-29 952</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 768 253</b>	<b>2 636 704</b>

<b>Not 3</b>		<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<i>Övriga rörelseintäkter</i>			
	Övriga sekundära intäkter	276 750	18 000
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>276 750</b>	<b>18 000</b>
<b>Not 4</b>		<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
<b>Driftskostnader</b>		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<i>Driftskostnader</i>			
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-301 742	-430 540
	Snö och halk-bekämpning	-1 019	0
	Reparationer	-107 700	-100 410
	Planerat underhåll	-475 194	-154 336
	Försäkringsskador	0	-37 811
	El	-419 082	-384 277
	Uppvärmning	-76 033	-22 837
	Vatten	-131 500	-97 226
	Sophämtning	-136 302	-108 796
	Fastighetsförsäkring	-75 672	-70 917
	Kabel-TV och bredband	-102 617	-31 020
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-98 240	-96 560
	Övriga driftkostnader	-2 433	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 927 533</b>	<b>-1 534 729</b>
<b>Not 5</b>		<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<i>Övriga externa kostnader</i>			
	Hyror, arrenden och leasing	-51 240	-55 980
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-295 269	-97 706
	Administrationskostnader	-16 905	-4 017
	Extern revision	-17 615	-10 553
	Föreningsverksamhet	-297	0
	Övriga förvaltningskostnader	-79 363	-21 390
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-460 689</b>	<b>-189 646</b>

Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	880	1 032
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	44 550	67 646
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>45 430</b>	<b>68 678</b>
Not 7	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	-687 620	-647 755
	Övriga räntekostnader	-146	-638
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-687 766</b>	<b>-648 393</b>
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 333 731	40 333 731
	Ingående anskaffningsvärde mark	14 526 730	14 526 730
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>54 860 461</b>	<b>54 860 461</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 212 087	-6 538 996
	Årets avskrivningar	-673 091	-673 091
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-7 885 179</b>	<b>-7 212 087</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>46 975 282</b>	<b>47 648 374</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 240 000	2 405 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 000 000	20 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	688 000	731 000
	<i>Summa</i>	<b>52 928 000</b>	<b>51 136 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	313 647	313 647
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>313 647</b>	<b>313 647</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-313 646	-313 646
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-313 646</b>	<b>-313 646</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Not 10</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 694 685	1 896 227
	Övriga fordringar	37 867	17 256
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 732 552</b>	<b>1 913 483</b>
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 569	110 678
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>133 569</b>	<b>110 678</b>
<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB Placeringskonto	2 197 501	2 184 282
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>2 197 501</b>	<b>2 184 282</b>

**Not 13 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>
SBAB Bank AB	4,44%	2026-07-13	6 719 733	0
SBAB Bank AB	2,50%	2026-06-16	5 195 409	400 000
SBAB Bank AB	2,56%	2026-11-11	6 826 672	200 000
			<b>18 741 814</b>	<b>600 000</b>
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			18 741 814	
Kortfristig del			18 741 814	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			600 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 400 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,22%	
Finns swap-avtal			Nej	

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	4,44%	2026-07-13	6 719 733	0
SBAB Bank AB	2,50%	2026-06-16	5 195 409	400 000
SBAB Bank AB	2,56%	2026-11-11	6 826 672	200 000
			<b>18 741 814</b>	<b>600 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			18 741 814	
Kortfristig del			18 741 814	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	52 575	52 575
Momsskuld	22 499	22 663
Källskatt	0	0
Inre fond	150 536	150 536
Övriga kortfristiga skulder	7 567	2 973
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>233 177</b>	<b>228 747</b>

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.

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostadsrättsföreningen Ymer 2, org nr 769622-3929

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ymer 2 för år 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

### Jag tillstyrker därför att årsstämman 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 Bostadsrättsföreningen Ymer 2 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 och ordförandes ansvar

Det är styrelsen och ordföranden som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och ordförande 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och ordförande 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 och ordförande 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 på 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 revisorssed 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 på 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.

\* drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och ordförandes 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 ett bolag 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 i enlighet med bokföringslagen (på ett sätt som ger en rättvisande bild).

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och ordförandes förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ymer 2 för år 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande Bostadsrättsföreningens vinst eller förlust.

**Jag tillstyrker att årsstämman disponerar resultatet, enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och ordförnade ansvarsfrihet för räkenskapsåret.**

#### *Grund för uttalanden*

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

#### *Styrelsens och ordförandes ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till återbetalning 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 tryggt sätt. Ordförande ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att föreningens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett tryggt 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 eller ordförnade i något väsentligt avseende:

\* företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen

\* på något annat sätt handlat i strid med föreningslagen, årsredovisningslagen eller föreningsstadgarna.

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 föreningslagen.

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 föreningen vinst eller förlust inte är förenligt med föreningslagen.

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.

**Det kommer sedvanligt att lämnas ett PM till styrelsen med förslag på förbättringar.**

Sollentuna 2026-04-15

JBG



Joakim Stiwenius  
Revisor

# 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.