

---

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Yllet  
Org nr: 769634-7009



---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Yllet upprättar årsredovisning för  
räkensårsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 19% till 16%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 223 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 366 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten 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 m<sup>2</sup>

**Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Coor	Inre skötsel
Kone	Larmmottagning hiss
Avarn	Störningsjour
Veterankraft	Trädgårdsskötsel
Presto	Brandskyddsarbete

**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 27 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:**

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2023 och visar på ett underhållsbehov om 3 481 tkr för de kommande 10 åren.

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 551 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

<b>Tidigare utfört underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Väggarmaturer	2022	56 tkr
Cykelställ	2022	42 tkr

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anders Vestgård	Ordförande	2024
Eva Wernersson	Sekreterare	2025
Göran Granström	Ledamot	2024
Pär Rosenqvist	Ledamot	2025
Kjell Jansson	Ledamot	2025
Christina Källgren Pettersson	Ledamot	2024

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor

#### Valberedning

Johan Sandin Wärn	sammankallande
Mats Wernersson	

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under år 2023 har styrelsen arbetat med:

- Att förstärka inbrottskydden på dörrar till förråd, soprumskorridor, dörr in till packcyklar och cykelrummet i ett försök att minimera stölder.
- Byte av koder till inpasseringssystemet har genomförts.
- Fortsatt iordningställande av den yttre miljön, och ett avtal har tecknats med Veterankraft för skötsel av grönytorerna.
- Uppföljning av förbrukningen på el, vatten och värme visar endast marginella förändringar, både på plus och minus sen året innan.
- En okulär besiktning av ventilationen (OVK) har genomförts med godkänt resultat.
- På översta planet av Atriumgården har skärmtak monterats över respektive entré som väderskydd för ytterdörr. Skador har uppstått på ett antal lägenhetsdörrar på grund av väder och vind och slitage varför en ommålning genomförts.
- Med anledning av slitage och smuts har halkremsor vid entré 6A och 6B bytts ut.
- I anslutning till lucia anordnade styrelsen ett uppskattat glöggmingel med sångframträdande på stora innergården.
- I slutet av året noterades att ett antal balkongglas spruckit, utredning om ansvarsfördelning och reparation pågår.
- Kontinuerligt brandskyddsarbete.

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 9% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 847 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

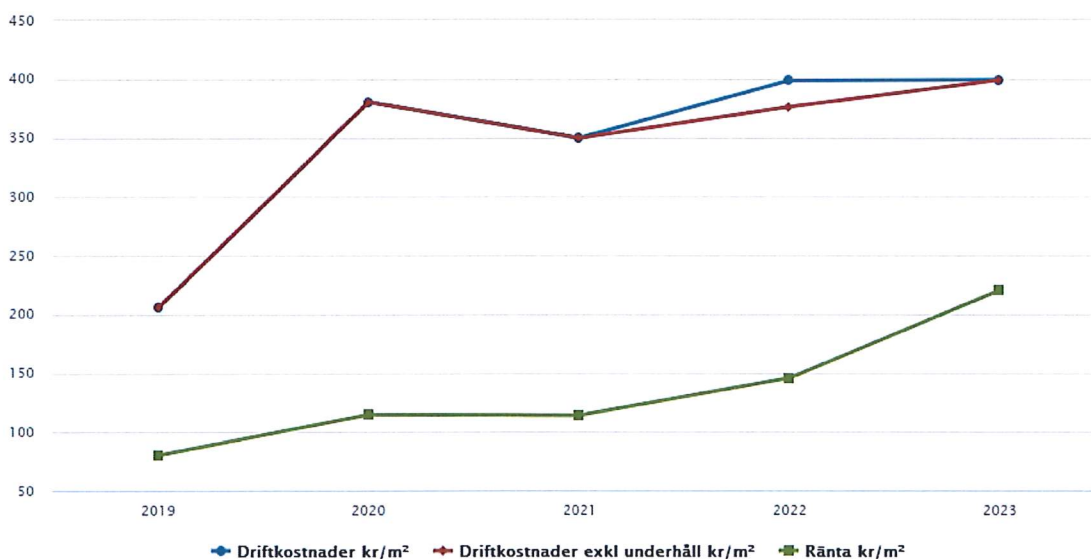
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019*
Nettoomsättning	4 156 590	3 907 890	3 817 724	3 750 051	2 623 631
Resultat efter finansiella poster	-857 391	-766 488	-664 314	-553 778	-396 790
Resultat exkl avskrivningar	1 365 685	1 456 589	1 558 763	1 669 298	1 270 518
Soliditet %	75	74	74	73	73
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	154	188	230	244	152
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	16	19	18	19	152
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	87	87	89	83	84
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	847	806	791	775	538
Driftkostnader kr/kvm	280	292	246	278	128
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	280	269	246	278	128
Energikostnad kr/kvm	177	169	159	128	79
Underhållsfond kr/kvm	173	130	110	70	30
Sparande kr/kvm	313	356	358	383	291
Ränta kr/kvm	220	146	115	115	81
Skuldsättning kr/kvm	12 214	12 647	12 948	13 329	13 464
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	12 214	12 647	12 948	13 329	13 464
Räntekänslighet %	14,4	15,7	16,4	17,2	25,0



## 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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

### Uppllysning om förlust:

Föreningen har redovisat ett negativt resultat vilket till stor del beror på avskrivningar. Föreningens långsiktiga sparande ligger dock i nivå med gällande underhållsplan.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	164 150 000	566 960	-2 181 842	-766 488
Disposition enl. årsstämmobeslut			-766 488	766 488
Reservering underhållsfond		551 000	-551 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-857 391
<b>Vid årets slut</b>	<b>164 150 000</b>	<b>1 117 960</b>	<b>-3 499 330</b>	<b>-857 391</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 948 330
Årets resultat	-857 391
Årets fondreservering enligt stadgarna	-551 000
<b>Summa</b>	<b>-4 356 721</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 4 356 721**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 156 590	3 907 890
Övriga rörelseintäkter	Not 3	110 280	155 614
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 266 870</b>	<b>4 063 504</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 219 470	-1 272 641
Övriga externa kostnader	Not 5	-666 671	-628 645
Personalkostnader	Not 6	-88 964	-86 913
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 223 077	-2 223 077
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 198 182</b>	<b>-4 211 276</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>68 689</b>	<b>-147 772</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	6 386
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	34 799	9 440
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-960 879	-634 543
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-926 080</b>	<b>-618 716</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-857 391</b>	<b>-766 488</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-857 391</b>	<b>-766 488</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-857 391</b>	<b>-766 488</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	212 390 386	214 613 462
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>212 390 386</b>	<b>214 613 462</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>212 390 386</b>	<b>214 613 462</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	2	62
Övriga fordringar	Not 13	0	174 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	34 462	75 280
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>34 464</b>	<b>250 221</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	2 516 041	2 768 136
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 516 041</b>	<b>2 768 136</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 550 505</b>	<b>3 018 357</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>214 940 891</b>	<b>217 631 819</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	164 150 000	164 150 000	
Fond för yttre underhåll	1 117 960	566 960	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>165 267 960</b>	<b>164 716 960</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-3 499 330	-2 181 842	
Årets resultat	-857 391	-766 488	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 356 721</b>	<b>-2 948 330</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>160 911 239</b>	<b>161 768 630</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	38 431 250	40 168 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 431 250</b>	<b>40 168 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 823 750	14 971 250
Leverantörsskulder		95 377	67 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	679 275	655 953
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 598 402</b>	<b>15 694 439</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>214 940 891</b>	<b>217 631 819</b>	

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-857 391	-766 488
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	2 223 077	2 223 077
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 365 685</b>	<b>1 456 589</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	215 757	-221 699
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	51 463	109 333
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 632 906</b>	<b>1 344 223</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-1 885 000	-1 311 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 885 000</b>	<b>-1 311 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-252 094</b>	<b>32 973</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 768 136</b>	<b>2 735 163</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 516 041</b>	<b>2 768 136</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2118

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 691 440	3 515 640
Hyror, garage	465 150	392 250
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 156 590</b>	<b>3 907 890</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	24 772	14 654
Fakturerade kostnader	3 111	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	1
Erhållna statliga bidrag, elstöd	32 706	0
Övriga rörelseintäkter	49 690	140 959
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>110 280</b>	<b>155 614</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-97 640
Reparationer	-27 249	-7 416
Försäkringspremier	-45 797	-42 963
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 865	-11 775
Obligatoriska besiktningar	-45 193	-7 096
Bevakningskostnader	-6 589	-5 775
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 318
Förbrukningsinventarier	-2 308	-1 103
Vatten	-137 481	-129 205
Fastighetsel	-113 852	-171 340
Uppvärmning	-518 525	-437 264
Sophantering och återvinning	-99 178	-128 188
Förvaltningsarvode drift	-217 432	-231 557
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 219 470</b>	<b>-1 272 641</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-98 035	-91 886
Lokalkostnader	-519 885	-463 905
Arvode, yrkesrevisorer	-22 500	-30 813
Övriga förvaltningskostnader	-7 478	-22 397
Kreditupplysningar	-14	-60
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 278	-15 887
Tidskrifter och facklitteratur	-636	-636
Bankkostnader	-2 846	-3 062
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-666 671</b>	<b>-628 645</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-63 600	-70 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 550	1 752
Sociala kostnader	-16 814	-18 665
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-88 964</b>	<b>-86 913</b>

*Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.*

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 223 077	-2 223 077
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 223 077</b>	<b>-2 223 077</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Återbäring från Länsförsäkringar	0	6 386
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>6 386</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	34 608	9 436
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	26	0
Övriga ränteintäkter	165	4
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>34 799</b>	<b>9 440</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-960 879	-634 440
Övriga räntekostnader	0	-103
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-960 879</b>	<b>-634 543</b>



**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	222 307 667	222 307 667
Mark	642 333	642 333
	<b>222 950 000</b>	<b>222 950 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>222 950 000</b>	<b>222 950 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader	8 336 538	6 113 461
	<b>8 336 538</b>	<b>6 113 461</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	2 223 077	2 223 077
	<b>2 223 077</b>	<b>2 223 077</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>10 559 615</b>	<b>8 336 538</b>
--	-------------------	------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>212 390 386</b>	<b>214 613 462</b>
--	--------------------	--------------------

**Varav**

Byggnader	211 748 053	213 971 129
Mark	642 333	642 333

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2	62
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2</b>	<b>62</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	0	778
Andra kortfristiga fordringar	0	173 657
Övriga kortfristiga fordringar	0	444
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>0</b>	<b>174 879</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 717	7 212
Förutbetalda driftkostnader	1 796	1 631
Förutbetalt förvaltningsarvode	24 949	23 582
Förutbetalda hyreskostnader	0	42 855
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>34 462</b>	<b>75 280</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 246 312	1 711 705
Transaktionskonto	1 269 729	1 056 431
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 516 041</b>	<b>2 768 136</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	53 255 000	55 140 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-885 000	-885 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 938 750	-14 086 250
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>38 431 250</b>	<b>40 168 750</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,94%	2024-04-30	14 233 750	147 500	14 086 250
STADSHYPOTEK	0,69%	2025-04-30	13 012 500	295 000	12 717 500
STADSHYPOTEK	2,60%	2026-04-30	13 660 000	295 000	13 365 000
STADSHYPOTEK	3,94%	2027-04-30	14 233 750	1 147 500	13 086 250
<b>Summa</b>			<b>55 140 000</b>	<b>1 885 000</b>	<b>53 255 000</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 885 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 38 431 250 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 Stadshypotek lån om 13 938 750 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.

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	0	1 338
Upplupna räntekostnader	90 272	58 786
Upplupna driftskostnader	4 849	0
Upplupna elkostnader	10 846	23 016
Upplupna värmekostnader	79 310	64 153
Upplupna kostnader för renhållning	2 398	5 190
Upplupna revisionsarvoden	21 750	21 000
Upplupna styrelsearvoden	0	4 260
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	130 049	152 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	339 802	325 710
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>679 275</b>	<b>655 953</b>

**Not Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	59 000 000	59 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

NORRKÖPING 2024-03-06

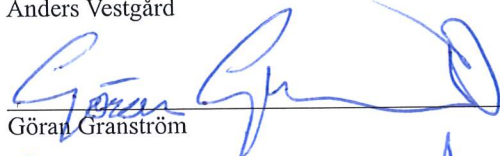
Ort och datum



Anders Vestgård



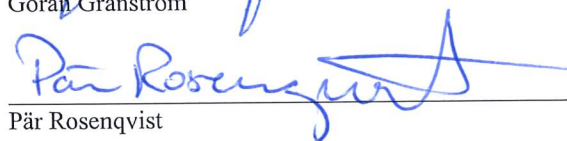
Eva Wernersson



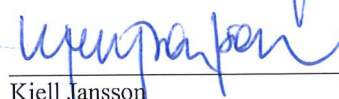
Göran Granström



Christina Källgren Pettersson

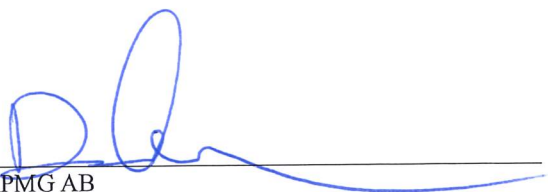


Pär Rosenqvist



Kjell Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-25



KPMG AB  
Daniel Önell  
Auktoriserad revisor

# 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 år 2023.

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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 revisionsred 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. Risker 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.

## 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 2023 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.

Linköping den 25 mars 2024

KPMG AB



Daniel Önell

Auktoriserad revisor