

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Brf Yllevävaren nr 1
Org nr: 764500-0584



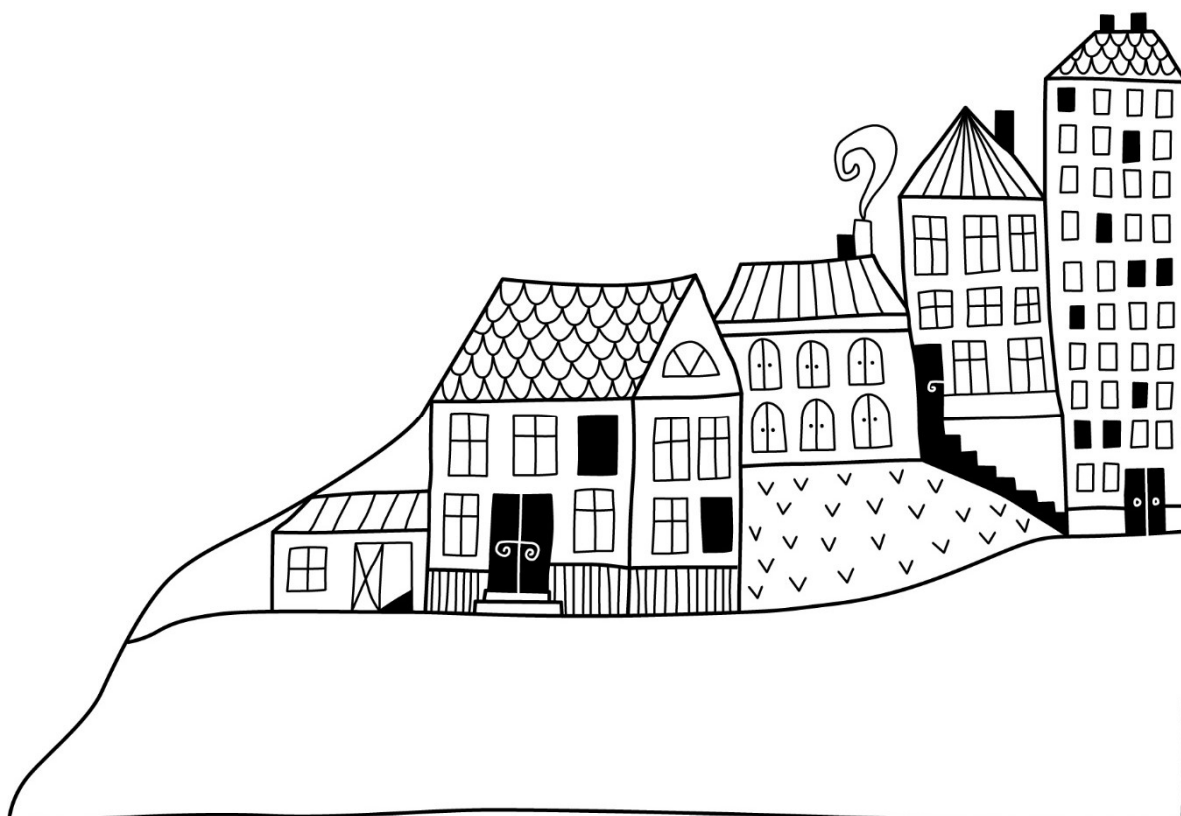


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ylleväven nr 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2023-07-01 till 2024-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Borås Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Årets resultat är fortfarande i förlust men är bättre i jämförelse med föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 44% till 13%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 121 % till 117 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 217tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 40tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.



Följande rättelser av fel har gjorts i beloppen för 2022/2023, i enlighet med Kapital 10 i BFNAR 2012:1 (K3):

Resultaträkning	Belopp före ändringar	Belopp efter ändringar	Kommentar
Övriga rörelseintäkter	16 272kr	20 504kr	+4 232kr var felaktig bokförd som utdelning
Övr ränteintäkter & liknande poster	4 570kr	338kr	-4 232kr, bokfört som övr. rörelseintäkter
Avskrivningar av materiella anl. tillg.	-59 728kr	-138 578kr	-78 850kr för 0,5 års avskr. av undercentral
Årets resultat	-256 972kr	-335 822kr	-78 850kr för 0,5 års avskr. av undercentral
Balansräkning			
Pågående ny-och ombyggnation	7 885 000kr	0	Ingen pågående, den skulle aktiveras
Byggnader och Mark	0	8 849 225kr	Se not 5 – restvärde enl plan vid årets slut
Not 5			
Årets anskaffningar	0	7 885 000kr	Undercentral
Årets avskrivningar	0	78 850kr	Motsvarande 0,5 års avskr av Undercentral
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 921 412kr	10 806 412kr	2 921 412kr + Aktivering av Undercentral på 7 885 000kr
Årets avskr byggnader	-59 728kr	-138 578kr	59 728kr + 78 850kr avskr. Undercentral
Restvärde enl plan vid årets slut	1 043 075kr	8 849 226kr	1 043 075kr +Aktivering av undercentral på 7 885 000 minus avskr. 78 850kr
Varav Undercentral	0	7 806 150kr	Anskaffningsvärde 7 885 000kr – avskr. 78 850kr
Not 6			
Pågående ny-och ombyggnation	7 885 000kr	0	Ingen pågående, den skulle aktiveras
Förändringar eget kapital			
Årets resultat	-256 972kr	-335 822kr	Pga missad avskrivningar



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nunnan 3 i Borås Stad. På fastigheten finns en byggnad med 36 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaden är uppförd 1949. Fastighetens adress är Torgilsgatan 10 i Borås. Nuvarande stadgar registrerades 2021-01-27.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök	17
3 rum och kök	17
4 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	4
Antal p-platser	26

Bostäder bostadsrätt 2 070 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 18 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens 10-åriga underhållsplan visar på ett underhållsbehov om 8 897 tkr. Den 30-åriga underhållsplanen visar på ett underhållsbehov om 28 550 tkr och en årlig kostnad på 952 tkr (460 kr/kvm). Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Underhåll som ej finns med i underhållsplanen benämns som löpande underhåll. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som har uppdaterats under året.

Planerat Underhåll: Styrelsen har skjutit fram underhållet som planerat år 2025 på obestämd tid.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexandra Wikström	Ordförande	2024
Kim Johansson	Ledamot	2025
Kim Eriksson	Ledamot	2025
Jan Bäcklund	Ledamot	2025
Pernilla Thesslund	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elin Carlsson	Suppleant	2025
Sofija Lazarov	Suppleant	2025
Karin Almqvist Lund	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Lisbeth Mårtensson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Attestål	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Johansson	2025

Styrelsemedlemsinformation

Under detta räkenskapsår har dessa 3 styrelsemedlemmar avgått: Fredrik Gustafsson, Henrik Wettervik och Johannes Levinsson.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

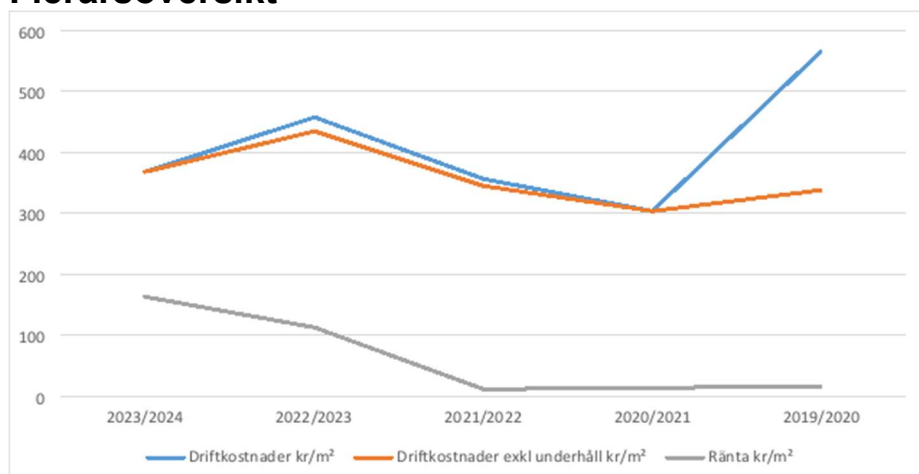
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 februari 2024 då avgifterna höjdes med 10,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 336 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	1 478	1 378	1 327	1 294	1 250
Resultat efter finansiella poster*	-178	-336	254	349	242
Soliditet %*	4	5	29	19	9
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar	117	121	438	391	306
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar	13	44	88	391	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	93	92	92	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	672	624	594	580	568
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	368	434	344	302	338
Energikostnad kr/kvm*	203	208	219	196	198
Sparande kr/kvm*	19	-72	162	197	137
Ränta kr/kvm	162	57	6	14	15
Skuldsättning kr/kvm*	4 075	4 095	820	1 001	1 025
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 075	4 095	820	1 001	1 025
Räntekänslighet %*	6,1	6,6	1,4	1,7	1,8

* obligatoriska nyckeltal

Uppllysning vid Förlust

Trots förlusten och låg sparande som uppgår på 19kr/kvm för 2023/2024, visar föreningen en god förmåga att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Enligt den antagna budgeten för 2024/2025, har styrelsen beslutat att höja årsavgifter med 5% på sina bostäder, p-platser samt garage från och med 2025-01-01. De har även beslutat att skjuta på underhållet. Budgeten visar även att det kommer att finnas tillräckligt med pengar för att de ska kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden och klara sig framöver.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret, i samband med bokslutet, har rättelse av föregående årsredovisning skett och att föregående års siffror därför har räknats om.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Reservfond	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 650	40 240	2 665 663	-1 903 172	-335 822
Disposition enl. årsstämmobeslut				-335 822	335 822
Reservering till underhållsfond			0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					-177 877
Vid årets slut	44 650	40 240	2 665 663	-2 238 994	-177 877

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 238 994
Årets resultat	-177 877
Årets fondreservering	0
Summa	-2 416 871

Styrelsen föreslår följande avsättning till underhållsfond:

Avsättning till underhållsfond	-790 000
--------------------------------	----------

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-3 206 871
--	-------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 478 379	1 378 450
Övriga rörelseintäkter		18 928	20 504
Summa rörelseintäkter		1 497 307	1 398 954
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-761 253	-947 318
Övriga externa kostnader	Not 4	-323 175	-301 254
Styrelsearvode		-19 339	-16 161
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-217 428	-138 578
Summa rörelsekostnader		-1 321 195	-1 403 311
Rörelseresultat		176 112	-4 357
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		657	338
Räntekostnader och liknande resultatposter		-354 646	-331 803
Summa finansiella poster		-353 989	-331 465
Resultat efter finansiella poster		-177 877	-335 822
Årets resultat		-177 877	-335 822



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	8 631 798	8 849 225
Summa materiella anläggningstillgångar		8 631 798	8 849 225
Summa anläggningstillgångar		8 631 798	8 849 225
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-13	166
Övriga fordringar		91 470	32 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	90 277	87 992
Summa kortfristiga fordringar		181 734	120 473
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 7	444 828	432 972
Summa kassa och bank		444 828	432 972
Summa omsättningstillgångar		626 562	553 446
Summa tillgångar		9 258 360	9 402 671



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	40 240	40 240	
Reservfond	44 650	44 650	
Fond för yttre underhåll	2 665 663	2 665 663	
Summa bundet eget kapital	2 750 553	2 750 553	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 238 994	-1 903 172	
Årets resultat	-177 877	-335 822	
Summa fritt eget kapital	-2 416 871	-2 238 994	
Summa eget kapital	333 682	511 559	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	4 279 750	7 637 750
Summa långfristiga skulder		4 279 750	7 637 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 8	4 154 500	839 500
Leverantörsskulder		106 643	37 449
Övriga skulder	Not 9	134 319	134 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	249 465	242 095
Summa kortfristiga skulder		4 644 927	1 253 362
Summa eget kapital och skulder		9 258 360	9 402 671



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	176 112	-4 357
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	217 428	138 578
	393 540	134 221
Erhållen ränta	657	338
Erlagd ränta	-354 870	-288 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	39 327	-153 787
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-61 261	-20 689
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	76 789	-55 898
Kassaflöde från den löpande verksamheten	54 855	-230 374
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar (Undercentral)	0	-7 885 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-7 885 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-43 000	-19 250
Upptagna lån	0	6 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-43 000	6 780 750
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	11 855	-1 334 624
Likvida medel vid årets början	432 972	1 767 597
Likvida medel vid årets slut	444 828	432 972



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Tak	Linjär	44
Dörrar	Linjär	28
Balkonger	Linjär	50
Elinstallationer	Linjär	42
Fasad	Linjär	16
Fönster	Linjär	48
Stomme	Linjär	100
Tvättstugor/utrustning	Linjär	50
Vatten och avlopp	Linjär	34
Värmesystem	Linjär	50
Inventarier	Linjär	10
Undercentral	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 390 835	1 291 566
Hyror, lokaler	36 600	31 350
Hyror, garage	24 000	24 000
Hyror, p-platser	41 904	40 656
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 000	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-360	-756
Rabatter	-12 600	-8 366
Summa nettoomsättning	1 478 379	1 378 450

Not 3 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	0	-48 321
Reparationer	-17 736	-205 666
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-66 983	-52 854
Försäkringspremier	-32 345	-31 600
Kabel- och digital-TV	-19 098	-20 556
Obligatoriska besiktningar	0	-16 125
Snö- och halkbekämpning	-125 576	-68 687
Förbrukningsinventarier	-1 283	-5 916
Vatten	-78 772	-94 620
Fastighetsel	-47 054	-66 759
Uppvärmning	-294 304	-269 057
Sophantering och återvinning	-70 703	-63 563
Förvaltningsarvode drift	-7 400	-3 594
Summa driftskostnader	-761 253	-947 318

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-278 000	-271 053
Arvode, yrkesrevisorer	-24 500	-16 925
Övriga förvaltningskostnader	-2 633	0
Kreditupplysningar	0	-583
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 880	-3 665
Representation	-187	0
Bankkostnader	-8 975	-9 029
Summa övriga externa kostnader	-323 175	-301 254



Not 5 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 906 412	2 906 412
Mark	15 000	15 000
Undercentral	7 885 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets början	10 806 412	2 921 412
Årets anskaffningar		
Undercentral	0	7 885 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 806 412	10 806 412
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 878 336	-1 818 608
Undercentral	-78 850	0
	-1 957 186	-1 818 608
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-59 728	-59 728
Årets avskrivning undercentral	-157 700	-78 850
	-217 429	-138 578
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 174 614	-1 957 186
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 631 798	8 849 226
Varav		
Byggnader	968 348	1 028 076
Mark	15 000	15 000
Undercentral	7 648 450	7 806 150
Taxeringsvärden		
Bostäder	31 600 000	31 600 000
Lokaler	140 000	140 000
Totalt taxeringsvärde	31 740 000	31 740 000
<i>varav byggnader</i>	20 540 000	20 540 000
<i>varav mark</i>	11 200 000	11 200 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	16 002	16 343
Förutbetalt förvaltningsarvode	69 500	66 875
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 775	4 775
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 277	87 992

Not 7 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Transaktionskonto	444 828	432 972
Summa kassa och bank	444 828	432 972

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	8 434 250	8 477 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-43 000	-43 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 111 500	-796 500
Långfristig skuld vid årets slut	4 279 750	7 637 750

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
*STADSHYPOTEK	4,55%	2024-09-30	796 500,00	0,00	0,00	796 500,00
STADSHYPOTEK	3,89%	2026-03-30	897 750,00	0,00	9 000,00	888 750,00
STADSHYPOTEK	3,90%	2026-09-30	3 400 000,00	0,00	0,00	3 400 000,00
*STADSHYPOTEK	3,76%	2024-09-30	3 383 000,00	0,00	34 000,00	3 349 000,00
Summa			8 477 250,00	0,00	43 000,00	8 434 250,00

*Senast kända räntesatser

*Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut (796 500kr + 3 349 000kr = 4 145 500kr – 34 000kr amortering = 4 111 500kr + amortering 43 000kr = **4 154 500kr**)

Not 9 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	134 319	134 319
Summa övriga skulder	134 319	134 319



Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	8 500	3 864
Upplupna räntekostnader	43 288	43 513
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 862
Upplupna elkostnader	6 023	6 453
Upplupna vattenavgifter	7 091	7 898
Upplupna värmekostnader	13 827	9 679
Upplupna kostnader för renhållning	5 980	5 518
Upplupna revisionsarvoden	20 600	16 100
Upplupna styrelsearvoden	27 000	12 297
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	23 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	573	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	116 584	111 911
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	249 465	242 095

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	8 500 000	8 500 000

Not 12 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har två lån villkorändrats. Lånebelopp på 796 500kr har en fast räntesats i 90 dagars villkorsperiod på 4% där amorteringen förväntas ske kvartalsvis för 13 500kr. Det andra lånet på 3 332 000kr har en villkorsperiod på 4år med räntesats på 2,69% och är amorteringsfritt.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Alexandra Wikström

Kim Johansson

Kim Eriksson

Pernilla Thesslund

Jan Bäcklund

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Lisbeth Mårtensson
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Brf Yllevävaren nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Yllevävaren nr 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN YLLEVÄVAREN NR 1, org. nr 764500-0584

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN YLLEVÄVAREN NR 1 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

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 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 YLLEVÄVAREN NR 1 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Lisbeth Mårtensson
Förtroendevald revisor