

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Yxan
Org nr: 789200-1202



Att bo i Bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 kooperativ 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 service företag 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. Certifikatet 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.

DAGORDNING

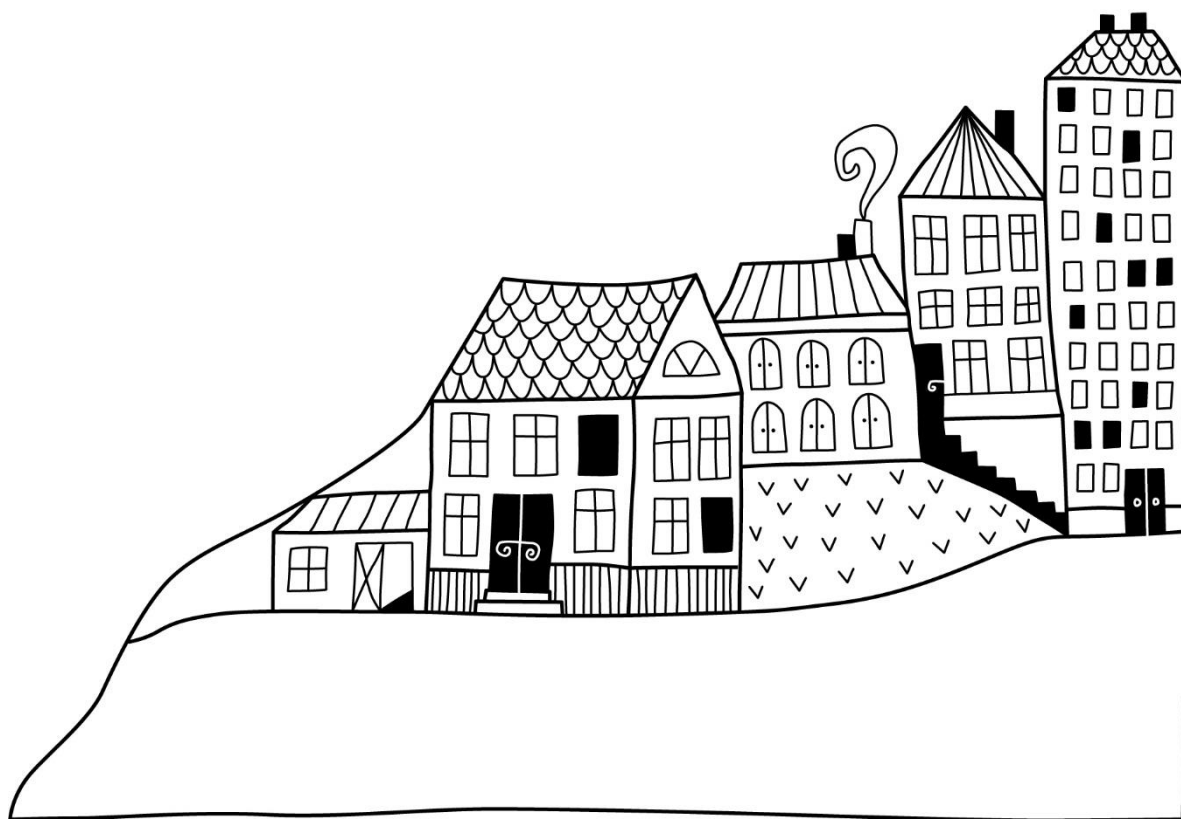
VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden(motioner) som angetts i kallelsen
.....
- t) Stämmans avslutande
.....

Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 7 |
| Balansräkning..... | 8 |
| Kassaflödesanalys..... | 10 |
| Noter..... | 11 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Yxan får härmed
upprätta 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-05-06. Nuvarande stadgar registrerades 2021-08-10.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Yxan i Sundsvalls kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 16 lägenheter samt 2 uthyringslokaler. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastighetens adress är Stenhammargatan 9, 11, 13 och 15 i Sundsvall.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal | Kommentar |
|---------------|-------|-----------|
| 2 rum och kök | 11 | |
| 3 rum och kök | 5 | |

Dessutom tillkommer

| Användning | Antal | Kommentar |
|---------------|-------|-----------|
| Antal lokaler | 2 | |

Total tomtarea 3 885 m²

Total bostadsarea 1 007 m²

Total lokalarea 50 m²



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 54 tkr och planerat underhåll för 64 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som reviderades 2023. Avsättningen till underhållsfonden har gjorts med 270 tkr men enligt underhållsplanen ska avsättningen var 299 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll | | |
|----------------------------------|-----------|------------------|
| Beskrivning | År | Kommentar |
| Byte av stammar i källare | 2019 | |
| Målning av balkonger | 2019 | |
| Takarbete | 2019 | |

| Årets utförda underhåll | | |
|--|---------------|--|
| Beskrivning | Belopp | |
| Byte aramturer, entré och trapphus (elinventering) | 63 938 | |

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

| Styrelse | | |
|----------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Johan Södergård | Ordförande | 2025 |
| Maria Magnusson | Vice ordförande | 2025 |
| Maria Fränberg | Sekreterare | 2024 |

| Styrelsesuppleanter | | |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Andreas Lundberg | Suppleant | 2024 |
| Christian Sahlin | Suppleant | 2024 |
| Malin Blixt | Suppleant | 2024 |

| Revisorer och övriga funktionärer | | |
|--|----------------------|--------------------------------------|
| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| KPMG AB | Auktoriserad Revisor | 2024 |

| Valberedning | | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--|--------------------------------------|
| Styrelsen | | 2024 |



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 17 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 17 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 11 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 9,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 918 kr/m²/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i kr | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|---------|----------|---------|---------|----------|
| Nettoomsättning | 937 620 | 845 988 | 806 292 | 783 216 | 768 156 |
| Resultat efter finansiella poster | 180 617 | 277 588 | 197 084 | 276 673 | -825 218 |
| Årets kassaflöde | 363 019 | -403 657 | 210 072 | 271 562 | -822 196 |
| Soliditet % | 28 | 23 | 14 | 8 | 0 |
| Likviditet % exkl kortfristiga lån och inkl nästa års amortering | 314 | 192 | 250 | 388 | 162 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 98 | 98 | 98 | 97 | 98 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 974 | 883 | 837 | 814 | 799 |
| Driftkostnader kr/kvm | 513 | 370 | 406 | 326 | 1 343 |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm | 452 | 370 | 406 | 326 | 348 |
| Energikostnad kr/kvm | 217 | 206 | 203 | 188 | 205 |
| Sparande kr/kvm | 297 | 314 | 238 | 313 | 273 |
| Skuldsättning kr/kvm | 2 101 | 2 147 | 2 560 | 2 615 | 2 669 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 2 206 | 2 253 | 2 687 | 2 744 | 2 802 |
| Räntekänslighet % | 2,3 | 2,6 | 3,2 | 3,4 | 3,5 |

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.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | | Fritt | |
|---|-----------------|---------------------|-------------------|----------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivningsfond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 42 372 | 0 | 0 | 710 000 | -288 508 | 277 588 |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut | | | | 0 | 0 | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | 277 588 | -277 588 |
| Reservering underhållsfond | | | | 270 000 | -270 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -63 938 | 63 938 | |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 0 | 0 | | | | |
| Överföring från uppskrivningsfonden | | | | 0 | 0 | |
| Årets resultat | | | | | | 180 617 |
| Vid årets slut | 42 372 | 0 | 0 | 916 062 | -216 982 | 180 617 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|----------------|
| Balanserat resultat | -10 920 |
| Årets resultat | 180 617 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -270 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 63 938 |
| Summa | -36 365 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-36 365**

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



Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-------|-----------------|-----------------|
| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 937 620 | 845 988 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 61 365 | 59 647 |
| Summa rörelseintäkter | | 998 985 | 905 635 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -540 493 | -390 339 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -161 071 | -124 997 |
| Personalkostnader | Not 6 | -19 130 | -28 006 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -69 020 | -54 109 |
| Summa rörelsekostnader | | -789 713 | -597 451 |
| Rörelseresultat | | 209 272 | 308 184 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 567 | 4 489 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -29 221 | -35 085 |
| Summa finansiella poster | | -28 654 | -30 596 |
| Resultat efter finansiella poster | | 180 617 | 277 588 |
| Årets resultat | | 180 617 | 277 588 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 2 551 641 | 2 471 543 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | | 0 | 292 736 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 2 551 641 | 2 764 279 |
| Summa anläggningstillgångar | | 2 551 641 | 2 764 279 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 12 607 | 12 380 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 95 227 | 75 804 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 107 834 | 88 184 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 9 | 689 280 | 326 261 |
| Summa kassa och bank | | 689 280 | 326 261 |
| Summa omsättningstillgångar | | 797 114 | 414 445 |
| Summa tillgångar | | 3 348 755 | 3 178 724 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 42 372 | 42 372 |
| Fond för yttre underhåll | | 916 062 | 710 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 958 434 | 752 372 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -216 982 | -288 508 |
| Årets resultat | | 180 617 | 277 588 |
| Summa fritt eget kapital | | -36 365 | -10 920 |
| Summa eget kapital | | 922 069 | 741 452 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 10 | 1 282 322 | 2 221 202 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 282 322 | 2 221 202 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 10 | 938 880 | 48 028 |
| Leverantörsskulder | | 43 082 | 21 724 |
| Skatteskulder | | 3 288 | 2 328 |
| Övriga skulder | | 501 | 501 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 158 613 | 143 490 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 144 364 | 216 071 |
| Summa eget kapital och skulder | | 3 348 755 | 3 178 724 |



Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|-----------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 180 617 | 277 588 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 69 020 | 54 109 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 249 638 | 331 697 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | -19 650 | -14 193 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | 37 441 | 8 079 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 267 429 | 325 583 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i pågående byggnation | 0 | -292 736 |
| Investeringar i byggnader & mark | 143 618 | 0 |
| Summa kassaflöde från investeringsverksamheten | 143 618 | -292 736 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | -48 028 | -436 504 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -48 028 | -436 504 |
| Årets kassaflöde | 363 019 | -403 657 |
| Likvidamedel vid årets början | 326 261 | 729 918 |
| Likvidamedel vid årets slut | 689 280 | 326 261 |

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 |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 100 |
| Tillkommande utgifter | Linjär | 30 |
| Markanläggningar | Linjär | 10 |

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 | 924 720 | 833 088 |
| Hyror, lokaler | 12 900 | 12 900 |
| Summa nettoomsättning | 937 620 | 845 988 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 55 680 | 55 680 |
| Övriga ersättningar | 3 098 | 2 167 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -6 | -2 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 593 | 1 802 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 61 365 | 59 647 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -63 938 | 0 |
| Reparationer | -54 136 | -14 705 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -25 734 | -24 614 |
| Försäkringspremier | -35 762 | -31 902 |
| Kabel- och digital-TV | -56 532 | -56 393 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -5 423 | -12 544 |
| Serviceavtal | -8 820 | -735 |
| Obligatoriska besiktningar | -19 804 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | -16 635 | -6 569 |
| Vatten | -53 242 | -52 089 |
| Fastighetsel | -33 289 | -33 323 |
| Uppvärmning | -143 306 | -132 106 |
| Sophantering och återvinning | -23 872 | -22 547 |
| Förvaltningsarvode drift | 0 | -2 813 |
| Summa driftskostnader | -540 493 | -390 339 |



Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -135 736 | -98 917 |
| Upplåtelse allmän plats, Sundsvalls Kommun | -1 345 | -1 214 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -11 375 | -10 875 |
| Övriga förvaltningskostnader | -7 631 | -7 713 |
| Kreditupplysningar | 0 | -485 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -1 050 | -1 691 |
| Bankkostnader | -2 188 | -2 280 |
| Övriga externa kostnader | -1 745 | -1 823 |
| Summa övriga externa kostnader | -161 071 | -124 997 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -12 000 | -18 000 |
| Sammanträdesarvoden | -2 700 | -3 300 |
| Sociala kostnader | -4 430 | -6 706 |
| Summa personalkostnader | -19 130 | -28 006 |

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -37 136 | -37 136 |
| Avskrivning Markanläggningar | -14 912 | 0 |
| Avskrivning Markinventarier | -6 589 | -6 589 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -10 383 | -10 383 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -69 020 | -54 109 |

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 3 713 587 | 3 713 587 |
| Mark | 20 910 | 20 910 |
| Anslutningsavgifter | 78 000 | 78 000 |
| Tillkommande utgifter | 396 860 | 396 860 |
| Markinventarier | 65 893 | 65 893 |
| | 4 275 250 | 4 275 250 |
| Årets anskaffningar | | |
| Markinventarier | 149 118 | 0 |
| | 149 118 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 4 424 368 | 4 275 250 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -1 514 951 | -1 477 815 |
| Anslutningsavgifter | -78 000 | -78 000 |
| Tillkommande utgifter | -158 042 | -147 659 |
| Markinventarier | -52 713 | -46 124 |
| | -1 803 706 | -1 749 598 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -37 136 | -37 136 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -10 383 | -10 383 |
| Årets avskrivning markinventarier | -21 501 | -6 589 |
| | -69 020 | -54 108 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -1 872 726 | -1 803 706 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 2 551 643 | 2 471 544 |
| Varav | | |
| Byggnader | 2 161 501 | 2 198 636 |
| Mark | 20 910 | 20 910 |
| Tillkommande utgifter | 228 435 | 238 818 |
| Markinventarier | 140 797 | 13 180 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 11 184 000 | 11 184 000 |
| Lokaler | 31 000 | 31 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 11 215 000 | 11 215 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>8 231 000</i> | <i>8 231 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>2 984 000</i> | <i>2 984 000</i> |

Not 9 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Transaktionskonto | 689 280 | 326 261 |
| Summa kassa och bank | 689 280 | 326 261 |

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 2 221 202 | 2 269 230 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -938 880 | -48 028 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 1 282 322 | 2 221 202 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,15% | 2024-06-01 | 154 304,00 | 0,00 | 6 216,00 | 148 088,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,19% | 2024-10-30 | 766 604,00 | 0,00 | 8 812,00 | 757 792,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,34% | 2025-10-30 | 829 792,00 | 0,00 | 9 200,00 | 820 592,00 |
| SWEDBANK | 1,43% | 2026-06-17 | 387 500,00 | 0,00 | 18 000,00 | 369 500,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,50% | 2027-01-30 | 131 030,00 | 0,00 | 5 800,00 | 125 230,00 |
| Summa | | | 2 269 230,00 | 0,00 | 48 028,00 | 2 221 202,00 |

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. 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.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 48 028 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 3 589 000 | 3 589 000 |

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Digital signering, se bilaga

Johan Södergård

Digital signering, se bilaga

Maria Fränberg

Digital signering, se bilaga

Maria Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Digital signering, se bilaga

Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557512287307

Dokument

209196_Årsredovisning_2023
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2024-03-06 15:32:47 CET (+0100) av Margareta Landfors (ML)
Färdigställt 2024-03-12 07:52:34 CET (+0100)

Initierare

Margareta Landfors (ML)
Riksbyggen
margareta.landfors@riksbyggen.se

Signerare

Johan Södergård (JS)
jsodergard@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN SÖDERGÅRD"
Signerade 2024-03-08 12:35:46 CET (+0100)

Maria Fränberg (MF)
franbergmaria@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA FRÄNBERG"
Signerade 2024-03-11 09:07:11 CET (+0100)

Maria Magnusson (MM)
maria.magnusson1@sundsvall.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Gunilla Magnusson"
Signerade 2024-03-06 17:02:11 CET (+0100)

Niklas Antonsson (NA)
niklas.antonsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NIKLAS ANTONSSON"
Signerade 2024-03-12 07:52:34 CET (+0100)





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Yxan, org. nr 789200-1202

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Yxan 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 uppger, 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 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. 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 BRF Yxan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 trygghetssätt.

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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Sundsvall den 2024-03-12

KPMG AB

DocuSigned by:

746771022E4D4FE...

Niklas Antonsson

Auktoriserad revisor

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhålls-kostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighets-inteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF Yxan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Yxan 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