



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Yxan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....  | s. 1         |
| Giltighet .....  | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 17</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Österåker.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-05-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-02 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Berga 10:3           | 1955    | Österåker |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1954-1955 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1964

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 2 651 kvm och 5 lokaler om 477 kvm. Byggnadernas totalyta är 3128 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Linda Marie Norgren | Ordförande      |
| Annika Andersson    | Styrelseledamot |
| Ted Åke Jansson     | Styrelseledamot |
| Marie Strömberg     | Suppleant       |
| Eva Levander        | Suppleant       |

### Valberedning

Linda Norgren, Ted Jansson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Anne-Marie Laurell    Revisor    Laurell & Laurell AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2029.

## Avtal med leverantörer

|                            |                            |
|----------------------------|----------------------------|
| Snöröjning, Halkbekämpning | Svea Bygg & Markttjänst AB |
| Trädgårdsunderhåll         | Veteranpoolen              |
| Ekonomisk förvaltning      | SBC                        |
| Sophämtning, Vatten        | Roslagsvatten              |
| Fjärrvärme                 | Eon                        |
| Trappstädning              | Ojas Fönsterputs & Städ AB |
| Bredband/Fiber             | Bredband2/IP only          |
| KabelTV                    | Telenor                    |
| EI                         | Eon, Motala Energi AB      |
| Lån                        | Handelsbanken              |

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Åkersberga Centrala Vägförening, med en andel på 18,90%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar underhåll, snöröjning och halkbekämpning av Storängsvägen..

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Höjning av hyresavgifter samt parkeringsplatser genomfördes 1 januari 2024.

Omläggning av lån genomfördes under hösten 2023.

Investering och installering av nytt kök i E-lokal genomfördes i samband med ny hyresgäst.

### Förändringar i avtal

Vi har under året fått nya hyresgäster i våra lokaler.

Massagen har överlåtits till annat företag med samma typ av verksamhet.

Ny hyresgäst i lokal i A-port från november 2023, Olga Vintoniuk med partner

I lokalen i E-porten flyttade Palmborgs Ekonomiservice ut, och Omsorgsproffsen flyttade in i december 2023.

### Övriga uppgifter

Vi har haft fortsatta utmaningar med översvämningar i husen.

Detta har resulterat i ökade kostnader, samt en omläggning av rör på baksidan av D-E huset.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 51 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal  | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 287 606  | 2 257 584  | 2 238 478  | 2 158 578  |
| Resultat efter fin. poster                         | -318 566   | 165 489    | -763 265   | -494 977   |
| Soliditet (%)                                      | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Yttre fond   | 600 831    | 320 000    | 320 000    | 537 516    |
| Taxeringsvärde                                     | 37 222 000 | 37 222 000 | 29 022 000 | 29 022 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt         | 756        | -          | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 87,4       | -          | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt     | 4 347      | 4 347      | 4 347      | 4 347      |
| Skuldsättning per kvm totalyta                     | 3 684      | 3 684      | 3 756      | 3 756      |
| Sparande per kvm totalyta                          | -42        | 108        | -109       | 255        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 28         | 30         | 18         | 16         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 132        | 122        | 116        | 96         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 87         | 73         | 76         | 58         |
| Energikostnad per kvm totalyta                     | 248        | 225        | 210        | 170        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,15       | -          | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 5,75       | -          | -          | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror framförallt på ökade räntekostnader, ökade driftskostnader samt flertal vattenskador.

Vi blev av med en hyresgäst i vår större lokal i E-porten under 2023 men vi fick i gengäld in en ny i december. För att göra E-lokalen fungerande och attraktiv installerade vi ett kök, en ökad kostnad under året men en nödvändig investering.

Vi fick även den mindre lokalen i A-porten uthyrd från den senare delen av förra året vilket kommer generera omsättning detta år.

Som ytterligare en åtgärd har vi diskuterat möjligheten att hyra ut vår kontorslokal.

Ytterligare hyreshöjning kommer behöva genomföras för att säkra kassaflödet.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-12-31        |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 264 107           | -  | -                               | 264 107           |
| Fond, yttre<br>underhåll | 320 000           | -39 169                                      | 320 000                         | 600 831           |
| Balanserat resultat      | -2 991 901        | 203 456                                      | -320 000                        | -3 108 445        |
| Årets resultat           | 164 287           | -164 287                                     | -318 566                        | -318 566          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>-2 243 507</b> | <b>0</b>                                     | <b>-318 566</b>                 | <b>-2 562 073</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 788 445        |
| Årets resultat   | -318 566          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -320 000          |
| <b>Totalt</b>  | <b>-3 427 011</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 50 350            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-3 376 661</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2023              | 2022              |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 2 287 606         | 2 257 584         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 5 000             | 45 540            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 292 606</b>  | <b>2 303 124</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 839 580        | -1 572 970        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -171 333          | -156 378          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -113 357          | -109 800          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -134 347          | -134 345          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 258 617</b> | <b>-1 973 493</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>33 989</b>     | <b>329 631</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 12 231            | 21 883            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -363 616          | -186 024          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-351 385</b>   | <b>-164 142</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-317 397</b>   | <b>165 489</b>    |
| <b>Skatt</b>                                      |               | <b>-1 169</b>     | <b>-1 202</b>     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-318 566</b>   | <b>164 287</b>    |



## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---|--------|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Byggnad och mark                              | 12, 19 | 7 021 161        | 7 149 993        |
| Maskiner och inventarier                      | 13     | 0                | 5 515            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>7 021 161</b> | <b>7 155 508</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>7 021 161</b> | <b>7 155 508</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                  |                  |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 6 011            | 34 702           |
| Övriga fordringar                             | 14     | 1 024 793        | 1 174 693        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15     | 10 000           | 0                |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>1 040 804</b> | <b>1 209 395</b> |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>               |        |                  |                  |
| Kortfristiga placeringar                      | 16     | 1 364 101        | 1 367 082        |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>         |        | <b>1 364 101</b> | <b>1 367 082</b> |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                  |                  |
| Kassa och bank                                |        | 82               | 82               |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>82</b>        | <b>82</b>        |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>2 404 987</b> | <b>2 576 559</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>9 426 147</b> | <b>9 732 067</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 264 107           | 264 107           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 600 831           | 320 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>864 938</b>    | <b>584 107</b>    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -3 108 445        | -2 991 901        |
| Årets resultat                               |        | -318 566          | 164 287           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-3 427 011</b> | <b>-2 827 614</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>-2 562 073</b> | <b>-2 243 507</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 11 524 289        | 8 067 002         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>11 524 289</b> | <b>8 067 002</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 0                 | 3 457 287         |
| Leverantörsskulder                           |        | 126 446           | 135 446           |
| Skatteskulder                                |        | 20 972            | 12 966            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 10 000            | 703               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18     | 306 513           | 302 170           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>463 931</b>    | <b>3 908 572</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>9 426 147</b>  | <b>9 732 067</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december   | 2023             | 2022             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>33 989</b>    | <b>329 631</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar   | 134 347          | 134 345          |
|   | <b>168 336</b>   | <b>463 976</b>   |
| Erhållen ränta  | 15 212           | 3 298            |
| Erlagd ränta  | -359 842         | -165 166         |
| Betald inkomstskatt   | -1 169           | -1 202           |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-177 463</b>  | <b>300 905</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 11 929           | -28 822          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 8 872            | 21 213           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-156 662</b>  | <b>293 297</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-156 662</b>  | <b>293 297</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>1 145 635</b> | <b>852 339</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>988 973</b>   | <b>1 145 635</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Yxan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Fastighetsförbättringar | 1,2 % |
|-------------------------|-------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2023             | 2022             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder    | 1 795 642        | 1 774 615        |
| Hysesintäkter lokaler   | 165 200          | 191 489          |
| Hysesintäkter garage    | 50 440           | 35 300           |
| Hysesintäkter p-plats   | 42 555           | 39 320           |
| Hysesintäkter förråd    | 8 400            | 8 400            |
| Deb. fastighetsskatt    | 4 900            | 0                |
| Intäkter kabel-TV       | 102 600          | 102 600          |
| Bredband                | 106 620          | 85 560           |
| Påminnelseavgift        | 180              | 0                |
| Dröjsmålsränta          | 111              | 0                |
| Pantsättningsavgift     | 1 575            | 17 871           |
| Överlåtelseavgift       | 3 834            | 0                |
| Andrahandsuthyrning     | 5 558            | 2 415            |
| Öres- och kronutjämning | -9               | 13               |
| <b>Summa</b>            | <b>2 287 606</b> | <b>2 257 584</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2023         | 2022          |
|-----------------------|--------------|---------------|
| Fakturerade kostnader | 0            | 45 000        |
| Övriga intäkter       | 5 000        | 540           |
| <b>Summa</b>          | <b>5 000</b> | <b>45 540</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|   | 2023           | 2022           |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal             | 36 081         | 0              |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal        | 27 653         | 55 319         |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal     | 6 125          | 3 250          |
| Larm och bevakning                      | 4 375          | 0              |
| Städning enligt avtal                   | 50 895         | 42 796         |
| Städning utöver avtal                   | 1 875          | 1 250          |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0              | 16 250         |
| Brandskydd                              | 0              | 100            |
| Gårdkostnader                           | 505            | 4 857          |
| Gemensamma utrymmen                     | 0              | 1 126          |
| Snöröjning/sandning                     | 144 356        | 134 273        |
| Serviceavtal                            | 0              | 24 381         |
| Fordon                                  | 538            | 1 451          |
| Förbrukningsmaterial                    | 7 619          | 5 870          |
| <b>Summa</b>                            | <b>280 022</b> | <b>290 923</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                             | 2023           | 2022          |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsförbättringar     | 76 278         | 0             |
| Hyseslokaler                | 26 065         | 0             |
| Tvättstuga                  | 8 394          | 9 789         |
| Dörrar och lås/porttele     | 1 041          | 3 170         |
| VVS                         | 95 893         | 12 855        |
| Ventilation                 | 18 400         | 0             |
| Mark/gård/utemiljö          | 0              | 3 619         |
| Garage/parkering            | 0              | 6 313         |
| Vattenskada                 | 42 960         | 7 000         |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0              | 370           |
| <b>Summa</b>                | <b>269 031</b> | <b>43 116</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                    | 2023          | 2022          |
|--------------------|---------------|---------------|
| VVS                | 0             | 20 419        |
| Fasader            | 0             | 18 750        |
| Mark/gård/utemiljö | 50 350        | 0             |
| <b>Summa</b>       | <b>50 350</b> | <b>39 169</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2023           | 2022           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 88 513         | 94 414         |
| Uppvärmning             | 412 857        | 380 398        |
| Vatten                  | 273 270        | 229 457        |
| Sophämtning/renhållning | 51 842         | 48 372         |
| <b>Summa</b>            | <b>826 482</b> | <b>752 642</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                             | 2023           | 2022           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar      | 76 078         | 69 252         |
| Självrisk                   | 0              | 53 449         |
| Markhyra/vägavgift/avgälder | 28 350         | 19 051         |
| Kabel-TV                    | 0              | 106 400        |
| Bredband                    | 219 542        | 112 393        |
| Fastighetsskatt             | 89 725         | 86 575         |
| <b>Summa</b>                | <b>413 695</b> | <b>447 120</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|  | 2023           | 2022           |
|--|----------------|----------------|
| Juridiska åtgärder                                 | 10 875         | 0              |
| Inkassokostnader                                   | 925            | 566            |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 0              | 360            |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 20 250         | 18 750         |
| Styrelseomkostnader                                | 2 234          | 4 853          |
| Fritids och trivselkostnader                       | 614            | 5 446          |
| Föreningskostnader                                 | 12 692         | 7 325          |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 61 306         | 59 597         |
| Överlåtelsekostnad                                 | 7 352          | 0              |
| Pantsättningskostnad                               | 2 364          | 0              |
| Korttidsinventarier                                | 0              | 1 500          |
| Administration                                     | 9 186          | 51 931         |
| Konsultkostnader                                   | 31 755         | 0              |
| Bostadsrätterna Sverige                            | 6 050          | 6 050          |
| Föreningsavgifter                                  | 5 730          | 0              |
| <b>Summa</b>                                       | <b>171 333</b> | <b>156 378</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2023           | 2022           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 70 000         | 70 000         |
| Övriga arvoden      | 22 200         | 20 400         |
| Arbetsgivaravgifter | 21 157         | 19 400         |
| <b>Summa</b>        | <b>113 357</b> | <b>109 800</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 363 583        | 185 741        |
| Dröjsmålsränta               | 33             | 0              |
| Övriga räntekostnader        | 0              | 283            |
| <b>Summa</b>                 | <b>363 616</b> | <b>186 024</b> |

| <b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>               | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 12 544 141        | 12 544 141        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>12 544 141</b> | <b>12 544 141</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -5 394 148        | -5 265 318        |
| Årets avskrivning                             | -128 832          | -128 830          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-5 522 980</b> | <b>-5 394 148</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>7 021 161</b>  | <b>7 149 993</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 26 292 000        | 26 292 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 10 930 000        | 10 930 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>37 222 000</b> | <b>37 222 000</b> |

| <b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>    |                   |                   |
| Ingående                                | 1 265 158         | 1 265 158         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>       | <b>1 265 158</b>  | <b>1 265 158</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>          |                   |                   |
| Ingående                                | -1 259 643        | -1 254 128        |
| Avskrivningar                           | -5 515            | -5 515            |
| <b>Utgående avskrivning</b>             | <b>-1 265 158</b> | <b>-1 259 643</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>   | <b>0</b>          | <b>5 515</b>      |

| <b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                      | 35 902            | 29 140            |
| Klientmedel                      | 0                 | 714 257           |
| Transaktionskonto                | 271 980           | 0                 |
| Borgo räntekonto                 | 716 911           | 431 296           |
| <b>Summa</b>                     | <b>1 024 793</b>  | <b>1 174 693</b>  |



## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                        | 2023-12-31    | 2022-12-31 |
|------------------------|---------------|------------|
| Förutbetalda kostnader | 10 000        | 0          |
| <b>Summa</b>           | <b>10 000</b> | <b>0</b>   |

## NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

|                                | Verkligt värde 2023-12-31 | Bokfört värde 2023-12-31 | Bokfört värde 2022-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Handelsbanken Fonder Kortränta | 406 554                   | 359 629                  | 359 629                  |
| Spiltan Högräntefond           | 256 226                   | 242 780                  | 243 608                  |
| Spiltan räntefond Sverige      | 416 638                   | 370 818                  | 372 060                  |
| IKC Avkastningsfond            | 273 225                   | 253 185                  | 254 047                  |
| Enter Cross Credit             | 146 599                   | 137 688                  | 138 176                  |
| Likvida medel                  | 0                         | 0                        | -439                     |
| <b>Summa</b>                   | <b>1 499 242</b>          | <b>1 364 100</b>         | <b>1 367 081</b>         |

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2023-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2027-09-01               | 3,20 %                  | 2 304 857           | 2 304 857           |
| Handelsbanken         | 2025-09-01               | 3,12 %                  | 5 762 145           | 5 765 145           |
| Handelsbanken         | 2027-09-01               | 4,06 %                  | 3 457 287           | 3 457 287           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>11 524 289</b>   | <b>11 524 289</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 0                   | 3 457 287           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 524 289 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 0              | 5 113          |
| Uppl kostn räntor                | 32 825         | 29 051         |
| Uppl kostnad arvoden             | 62 600         | 55 800         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 19 669         | 17 532         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 191 419        | 194 674        |
| <b>Summa</b>                     | <b>306 513</b> | <b>302 170</b> |

### NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

11 548 000

2022-12-31

11 548 000

### NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Österåker

---

Annika Andersson  
Styrelseledamot

---

Linda Marie Norgren  
Ordförande

---

Ted Åke Jansson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Laurell & Laurell AB  
Anne-Marie Laurell  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2024 08:48

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 10.04.2024 09:15

DOCUMENT ID:

HybJjn2QgC

ENVELOPE ID:

SJxA92hXe0-HybJjn2QgC

DOCUMENT NAME:

Brf Yxan, 716400-1237 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                       | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Linda Marie Norgren<br>linda@rostresurs.se   | Signed<br>Authenticated | 10.04.2024 09:36<br>10.04.2024 09:29 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1972/12/07)<br>IP: 94.255.243.204 |
| 2. ANNIKA ANDERSSON<br>vaddo28@gmail.com        | Signed<br>Authenticated | 10.04.2024 10:08<br>10.04.2024 09:52 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1952/11/15)<br>IP: 90.129.208.87  |
| 3. TED ÅKE JANSSON<br>ted.jansson@hotmail.com   | Signed<br>Authenticated | 10.04.2024 22:32<br>10.04.2024 22:14 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1975/11/16)<br>IP: 94.255.242.217 |
| 4. Karin Anne-Marie Laurell<br>laurell@live.com | Signed<br>Authenticated | 11.04.2024 08:48<br>11.04.2024 08:43 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1951/04/28)<br>IP: 194.68.81.6    |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Yxan  
Organisationsnummer 716400-1237

### Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Yxan för år 2023.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Yxan för år 2023.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättsslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättsslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Anne-Marie Laurell  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2024 08:50

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 10.04.2024 09:15

DOCUMENT ID:

Hkkj2hXxA

ENVELOPE ID:

SkC93h7x0-Hkkj2hXxA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 188 Yxan.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                       | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS   |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. Karin Anne-Marie Laurell<br>laurell@live.com | Signed<br>Authenticated | 11.04.2024 08:50<br>11.04.2024 08:49 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1951/04/28)<br>IP: 194.68.81.6 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed