
ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Ytterby nr 1

Org.nr. 753300-1470

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

Ytterbynr1@gmail.com

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars ekonomiska intressen.

Föreningens fastighet är Stationen 1 och omfattar 12 lägenheter och en lokal och föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har i dagsläget ingen aktuell underhållsplan.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är Ytterby.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året fått en ny styrelse. Föreningen har även bytt ut alla sina bostadsdörrar.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets ingång och utgång var tolv. Fyra lägenheter har under räkenskapsåret bytt ägare.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	642 508	640 199	648 200	647 205
Resultat efter finansiella poster	-108 233	-151 125	61 538	51 120
Soliditet (%)	11,16	12,91	15,25	13,72
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	928	925		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82	82		
Skuldsättning (kr/kvm)	5 418	5 653		
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 333	6 609		
Sparande (kr/kvm)	170	203		
Räntekänslighet (%)	5,16	7,14		
Energikostnad (kr/kvm)	234	207		

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 568 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 664 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under räkenskapsåret gjort en förlust på 108 233 kr, vilket framför allt beror på att föreningen har haft ett större underhåll åtgärdat under året.

Styrelsen bedömer att det är nödvändigt att höja avgifterna och kommer att föreslå stämman att göra detta snarast för att klara kommande utgifter.

Bostadsrättsföreningen Ytterby nr 1
Org.nr. 753300-1470

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser			Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
	0	0	0	112 659	460 853
Belopp vid årets ingång					
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:	0	0	0	-112 659	112 659
Återföring fond för yttre underhåll					-108 233
Årets resultat	0	0	0	0	465 279
Belopp vid årets utgång					

Resultatdisposition

Medel att disponera:	573 512
Balanserat resultat	-108 233
Årets resultat	465 279

Förslag till disposition:	465 279
Balanseras i ny räkning	465 279

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Ytterby nr 1
Org.nr. 753300-1470

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	642 508	640 199
Övriga rörelseintäkter	2	0	52 844
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		642 508	693 043
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-467 295	-543 958
Personalkostnader		-16 770	-26 282
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-132 958	-139 558
Summa rörelsekostnader		-617 023	-709 798
Rörelseresultat		25 485	-16 755
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 605	6 151
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 323	-140 521
Summa finansiella poster		-133 718	-134 370
Resultat efter finansiella poster		-108 233	-151 125
Resultat före skatt		-108 233	-151 125
Årets resultat		-108 233	-151 125

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	3 750 410	3 883 368
Summa materiella anläggningstillgångar		3 750 410	3 883 368
Summa anläggningstillgångar			

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar		21 850	11 940
Övriga fordringar		20 165	14 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 015	25 965
Summa kortfristiga fordringar			
Kassa och bank		373 727	532 894
Kassa och bank		373 727	532 894
Summa kassa och bank			
Summa omsättningstillgångar		415 742	558 859
SUMMA TILLGÅNGAR		4 166 152	4 442 227

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital
Fond för yttre underhåll
Summa bundet eget kapital

0

0

112 659

112 659

Fritt eget kapital

573 512

611 978

Balanserat resultat

-108 233

-151 125

Årets resultat

465 279

460 853

Summa fritt eget kapital

465 279

573 512

Summa eget kapital

6, 7

Långfristiga skulder

3 440 670

3 597 346

Övriga skulder till kreditinstitut

3 440 670

3 597 346

Summa långfristiga skulder

7

Kortfristiga skulder

156 676

156 676

Övriga skulder till kreditinstitut

2 157

5 120

Skatteskulder

0

2 199

Övriga skulder

101 370

107 374

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

260 203

271 369

Summa kortfristiga skulder

4 166 152

4 442 227

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

KASSAFLÖDESANALYS

Not

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Erhållen ränta mm

Erlagd ränta

25 485

132 958

5 605

-139 323

-16 754

139 558

6 151

-140 521

Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändringar av rörelsekapital

24 725

-11 566

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av fordringar

Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder

Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder

-16 050

0

-11 166

-2 491

-3 345

-1 456

2 360

-14 007

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Finansieringsverksamheten

Amortering långfristiga lån

-156 676

-156 676

-156 676

-156 676

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Förändring av likvida medel

Likvida medel vid årets början

-159 167

532 894

373 727

-170 683

703 577

532 894

Likvida medel vid årets slut

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Immateriella anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

5

Fiber

Materiella anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

50

20

5

Byggnader

Markanläggningar

Inventarier, verktyg och installationer

Noter till resultaträkningen

Not 2 Intäkter

2024

2023

527 350

525 600

51 000

51 000

Årsavgifter

Hysesintäkter lokal

64 158

63 600

Hysesintäkter garage

0

52 844

Försäkringsersättning

642 508

693 044

Not 3 Övriga externa kostnader

2024

2023

96 631

81 890

El

58 594

55 664

Vatten och avlopp

16 313

11 367

Sophämtning

10 375

12 563

Trädgårdsskötsel

157 991

281 855

Reparation oh underhåll av fastighet

24 098

24 098

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

28 509

23 619

Fastighetsförsäkring

10 500

7 813

Övriga fastighetskostnader

1 371

12 336

Bredband

10 615

10 576

Revision

16 207

16 062

Redovisning

36 091

6 115

Övrigt

467 295

543 958

Noter till balansräkningen

NOTER

Not 4 Fiber

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 250	68 250
Utgående anskaffningsvärden	68 250	68 250
Ingående avskrivningar	-68 250	-61 650
Årets avskrivningar	0	-6 600
Utgående avskrivningar	-68 250	-68 250
Redovisat värde	0	0

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 847 563	5 847 563
Utgående anskaffningsvärden	5 847 563	5 847 563
Ingående avskrivningar	-1 964 195	-1 831 237
Årets avskrivningar	-132 958	-132 958
Utgående avskrivningar	-2 097 153	-1 964 195
Redovisat värde	3 750 410	3 883 368
<i>Taxeringsvärden</i>	1 619 000	1 619 000
Mark	5 156 000	5 156 000
Byggnader	6 775 000	6 775 000

Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än 5 år	3 036 897	3 094 485
Swedbank lån 2553238045	760.263	Räntesats 4,558 procent, villkorsändringsdag 2025-01-28
Swedbank lån 2755975212	1.964.574	Räntesats 4,340 procent, villkorsändringsdag 2025-09-25
Swedbank lån 2852722889	272.509	Räntesats 1,320 procent, villkorsändringsdag 2025-05-23
Swedbank lån 295033590	600.000	Räntesats 1,080 procent, villkorsändringsdag 2025-10-24
Summa	3.597.346	

Not 7 Skulder som avser flera poster

	2024-12-31	2023-12-31
Företagets banklån/skuld om 3 597 346 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.		
<i>Långfristiga skulder</i>	3 440 670	3 597 346
Övriga skulder till kreditinstitut		
<i>Kortfristiga skulder</i>	156 676	156 676
Övriga skulder till kreditinstitut		

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	4 700 000	4 700 000

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Ytterby 2025-04-08

Magnus Lindberg

Sabina Hrnic

Alida Lindroth

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 april 2025.

Kerstin Nordenham Murby
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ytterby nr 1
Org.nr. 753300-1470

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ytterby nr 1 för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.



NORDENHAMS
REVISIONSBYRÅ AB

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ytterby nr 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Auktoriserad revisor, medlem av föreningen FAR.
Västra Gatan 88, 442 31 Kungälv. Tel: 0303-196 30. Fax: 0303-579 97.
Stenunge allé 3, 444 30 Stenungsund. Tel: 0303-168 66.
www.nordenham.se

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.



NORDENHAMS
REVISIONSBYRÅ AB

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kungälv den 8 april 2025

Kerstin Nordenham Murby
Auktoriserad revisor