

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

BRF Yxhammaren
Org nr: 783200-3383



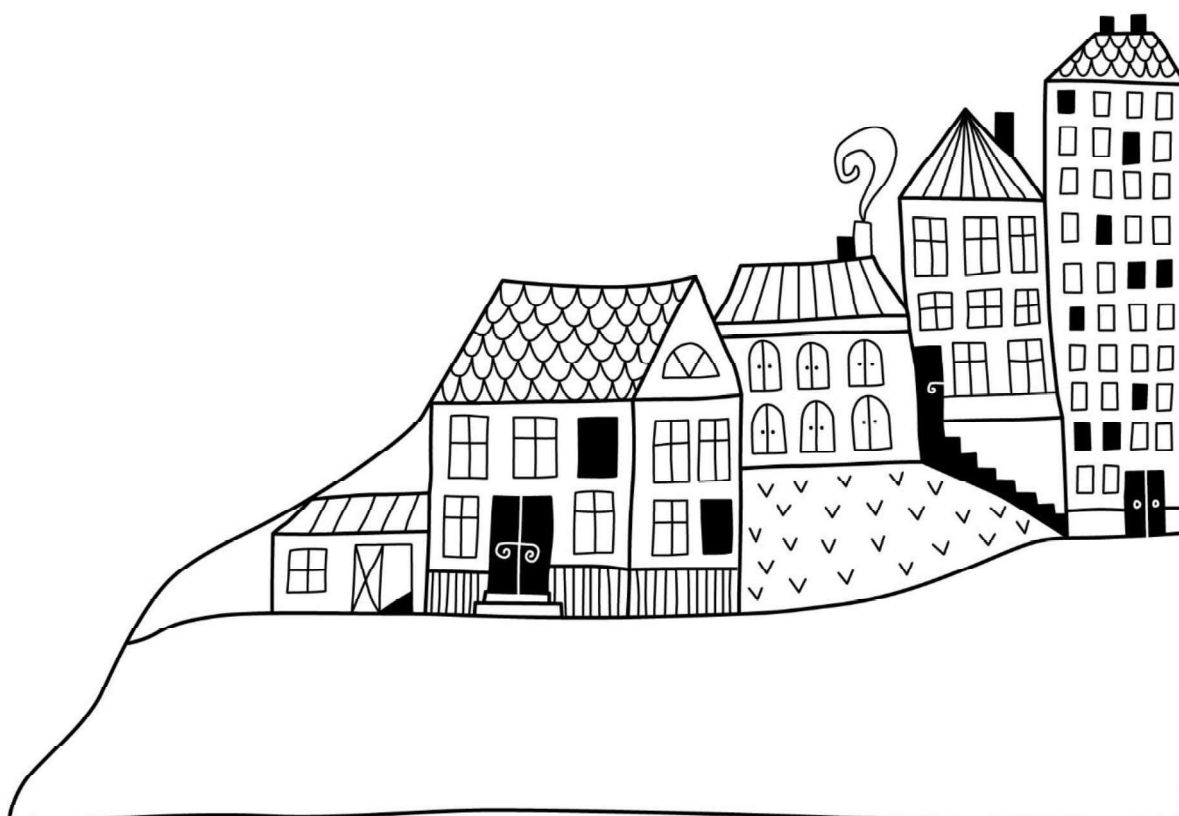
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Yxhammaren får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

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 1958-07-19. Nuvarande stadgar registrerades 2018-12-06 och ekonomisk plan finns. Föreningen har sitt säte i Falu kommun.

Årets resultat är + 110 tkr och beror främst på att driftkostnaderna har minskat under räkenskapsåret. I resultatet ingår avskrivningar med 136 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 246 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Yxhammaren 10 i Falu Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 30 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförda 1959. Fastigheternas adress är Hyttgatan 38 A-C i Falun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	8
3 rum och kök	8
4 rum och kök	4
5 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	18
Antal p-platser	3

Total tomtarea 1 571 m²

Total bostadsarea 1 872 m²

Årets taxeringsvärde 22 228 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 22 228 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk- och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Lokalvård, fastighetsservice	Riksbyggen
Kabel-TV	Com Hem AB
Öppen Fiber	Telia

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

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 390 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 319 tkr

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2013-2014
Tak till garage	2013-2014
Relining	2016-2017
Ventilation	2016-2017
Installationer	2018-2019
Installationer	2019-2020
Ny tvättmaskin	2021-2022
Byte av golvbrunn	2021-2022
Ny garageport	2021-2022

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Bohman	Ordförande	2025
Mikael Sundberg	Sekreterare	2024
Jon Friberg	Vice ordförande	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingemar Lidström	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor

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

Väsentlig händelse under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-11-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att låta avgifterna vara oförändrade.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	1 451	1 444	1 410	1 362	1 313
Resultat efter finansiella poster*	110	147	-1	199	188
Soliditet %*	72	69	67	64	60
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	93	86	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	777	774	755	729	703
Energikostnad kr/kvm*	267	299	291	238	225
Sparande kr/kvm*	116	151	117	204	203
Skuldsättning kr/kvm*	342	405	456	506	557
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	387	405	456	506	557
Räntekänslighet %*	0,5	0,5	0,6	0,7	0,8

* obligatoriska nyckeltal

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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter 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. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte.

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	143 460	2 486 229	-398 966	146 640
Disposition enl. årsstämmobeslut			146 640	-146 640
Reservering underhållsfond		319 000	-319 000	
Årets resultat				110 214
Vid årets slut	143 460	2 805 229	-571 326	110 214

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-252 326
Årets resultat	110 214
Årets fondreservering enligt stadgarna	-319 000
Summa	-461 112

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 461 112**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 451 498	1 443 782
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 353	113 984
Summa rörelseintäkter		1 524 851	1 557 766
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-823 665	-854 595
Övriga externa kostnader	Not 5	-375 780	-346 133
Personalkostnader	Not 6	-59 903	-55 984
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-135 918	-135 918
Summa rörelsekostnader		-1 395 267	-1 392 630
Rörelseresultat		129 584	165 136
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 851	14 985
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-38 222	-33 480
Summa finansiella poster		-19 371	-18 496
Resultat efter finansiella poster		110 214	146 640
Årets resultat		110 214	146 640



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	1 531 592	1 636 898
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	122 450	153 063
Summa materiella anläggningstillgångar		1 654 042	1 789 960
Summa anläggningstillgångar		1 654 042	1 789 960
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	260	260
Övriga fordringar	Not 13	13 711	14 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	62 559	57 914
Summa kortfristiga fordringar		76 530	72 708
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 708 830	1 585 880
Summa kassa och bank		1 708 830	1 585 880
Summa omsättningstillgångar		1 785 361	1 658 587
Summa tillgångar		3 439 403	3 448 547



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	143 460	143 460	
Fond för yttre underhåll	2 486 229	2 486 229	
Summa bundet eget kapital	2 629 689	2 629 689	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-252 326	-398 966	
Årets resultat	110 214	146 640	
Summa fritt eget kapital	-142 113	-252 326	
Summa eget kapital	2 487 577	2 377 363	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	724 448	757 916
Leverantörsskulder		4 669	9 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	222 709	303 684
Summa kortfristiga skulder		951 826	1 071 184
Summa eget kapital och skulder		3 439 403	3 448 547



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	129 584	165 136
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	135 918	135 918
	265 503	301 054
Erhållen ränta	14 527	8 819
Erlagd ränta	-38 295	-31 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	241 734	277 991
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	502	-17 695
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-85 817	74 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten	156 419	334 612
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-33 468	-94 936
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-33 468	-94 936
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	122 951	239 676
Likvida medel vid årets början	1 585 880	1 346 203
Likvida medel vid årets slut	1 708 830	1 585 880
Kassa och Bank BR	1 708 830	1 585 880



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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	50
Byte av dörrar	Linjär	20
Balkongrenovering	Linjär	30
Takrenovering	Linjär	40
Porttelefon	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder*	1 388 964	1 382 222
Hyror, garage	55 560	55 560
Hyror, p-platser	7 200	7 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-226	-1 200
Summa nettoomsättning	1 451 498	1 443 782

*I årsavgifter, bostäder ingår värme, vatten och förråd.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Balkonginglasning	66 000	66 000
Övriga ersättningar	7 473	8 423
Erhållna bidrag, elstöd	0	39 261
Övriga rörelseintäkter	-120	300
Summa övriga rörelseintäkter	73 353	113 984

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Reparationer	-23 018	-75 514
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-51 180	-49 950
Försäkringspremier	-57 855	-27 103
Kabel- och digital-TV	-33 602	-32 904
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 362	-4 606
Serviceavtal	0	-12 476
Obligatoriska besiktningar, brandbesiktning	-12 471	-18 704
Bevakningskostnader	-11 253	-9 788
Snö- och halkbekämpning	-4 670	0
Statuskontroll	0	-9 575
Förbrukningsinventarier	-1 746	0
Vatten	-150 862	-124 931
Fastighetsel	-142 026	-190 776
Uppvärmning	-273 817	-244 670
Sophantering och återvinning	-51 802	-50 936
Förvaltningsarvode drift	0	-2 663
Summa driftskostnader	-823 665	-854 595

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-304 001	-292 632
IT-kostnader	-9 061	-6 750
Arvode, yrkesrevisorer	-9 125	-8 250
Övriga förvaltningskostnader	-10 684	-15 157
Kreditupplysningar	-2 554	-1 402
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 422	-9 713
Telefon och porto	-9 027	-9 379
Konsultarvoden	-21 250	0
Bankkostnader	-3 656	-2 850
Summa övriga externa kostnader	-375 780	-346 133

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Lön till kollektivanställda*	-2 240	0
Styrelsearvoden	-33 000	-33 000
Sammanträdesarvoden	-10 800	-9 600
Pensionskostnader	-96	0
Sociala kostnader	-13 767	-13 384
Summa personalkostnader	-59 903	-55 984

* Kollektivanställda uppgår till 1 st

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-105 306	-105 306
Avskrivning Installationer	-30 613	-30 613
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-135 918	-135 918

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	18 386	16 284
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	-1 473
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	59	0
Övriga ränteintäkter	407	174
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 851	14 985

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-38 090	-32 405
Övriga räntekostnader	-132	-1 076
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-38 222	-33 480

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	1 297 000	1 297 000
Mark	120 000	120 000
Standardförbättringar	4 433 315	4 433 315
Markanläggning	102 100	102 100
	5 952 415	5 952 415
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 952 415	5 952 415

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 297 000	-1 297 000
Standardförbättringar	-2 916 417	-2 811 111
Markanläggningar	-102 100	-102 100
	-4 315 517	-4 210 211

Årets avskrivningar

Årets avskrivning standardförbättringar	-105 306	-105 306
	-105 306	-105 306

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-4 420 823	-4 315 517
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

1 411 592	1 516 898
------------------	------------------

Varav

Standardförbättringar	1 411 592	1 516 898
Mark	120 000	120 000

Taxeringsvärden

Bostäder	22 000 000	22 000 000
Lokaler	228 000	228 000

Totalt taxeringsvärde

22 228 000	22 228 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>15 828 000</i>	<i>15 828 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>6 400 000</i>	<i>6 400 000</i>
------------------	------------------



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	55 772	55 772
Installationer på egen fastighet	331 625	331 623
	387 397	387 395
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	387 397	387 395
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-55 772	-55 772
Installationer på egen fastighet	-178 562	-149 950
	-234 335	-205 722
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-30 612	-30 612
	-30 612	-30 612
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-55 772	-55 772
Installationer på egen fastighet	-209 175	-147 950
	-264 947	-203 722
Restvärde enligt plan vid årets slut	122 450	153 063
Varav		
Installationer	122 450	153 063

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	260	260
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	260	260

Not 13 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattefordringar	5 910	7 140
Skattekonto	7 801	7 394
Summa övriga fordringar	13 711	14 534

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	11 963	7 639
Förutbetalda försäkringspremier	16 112	25 632
Förutbetalda driftkostnader	6 550	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 679	24 642
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 255	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 559	57 914

Not 15 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	525 990	512 538
Transaktionskonto	1 182 840	1 073 342
Summa kassa och bank	1 708 830	1 585 880

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	724 448	757 916
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitutet	-36 150	-94 936
Nästa års omförhandling till kreditinstitutet	-688 298	-662 980
Summa övriga skulder till kreditinstitut	724 448	757 916

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
Länsförsäkringar	4,99%	Rörligt	332 916,00	0,00	8 150,00	327 448
Länsförsäkringar	4,99%	Rörligt	425 000,00	0,00	28 000,00	397 000
Summa			757 916,00	0,00	36 150,00	724 448,00



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	14 700	14 700
Upplupna räntekostnader	2 723	2 796
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	64 713
Upplupna elkostnader	7 665	10 374
Upplupna vattenavgifter	9 990	10 782
Upplupna värmekostnader	12 381	10 565
Upplupna kostnader för renhållning	4 989	4 204
Upplupna revisionsarvoden	8 500	8 500
Upplupna styrelsearvoden	46 800	46 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 050
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 950
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	114 961	118 250
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	222 709	303 684

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	2 100 000	2 100 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 20 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

Anders Bohman
Ordförande

Mikael Sundberg

Jon Friberg

KPMG AB

Vår revisionsberättelse har avlämnats enligt min digitala signatur.

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF YXHAMMAREN, org. nr 783200-3383

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF YXHAMMAREN för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 YXHAMMAREN för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Falun den datum enligt digital signering

KPMG AB

Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens 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 kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Yxhammaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Yxhammaren 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

