

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

YXKULL

Org.nr: 702002-6170

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN YXKULL, organisationsnummer 702002-6170, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm kommun, Stockholms län

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998.

Ekonomisk plan registrerades år 1998.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Stefan Grass	
Ledamot	Jan Ekermann	
Ledamot	Ingela Bohlin	
Ledamot	Mathias Högberg	
Ledamot	Linn Persson	
Suppleant	Alexander Aivars	
Ledamot	Johanna Aivars	Avgick 240613
Ledamot	Kristina Leve	Avgick 240613
Ledamot	Simon Jansson Ek	Avgick 240613
Suppleant	Ann-Maria Blommé	Avgick 240613

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor Martin Boström

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kristina Leve och Ida Wessel.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.
På stämman deltog 22 medlemmar.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	NIAB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: PISKAN 13

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Värdeår och ytor

Värdeår: 1938

Totalyta (m²): 2 668

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
Summa	37	2 334

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	2	334

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2023-10-26

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Byte av takfläkt	2022
Byte av stammar i källare och Fabriques lokaler	2023-2024
Målning av tak	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Styrelsens fokus främst varit få kontroll på de ökade kostnaderna. I slutet på 2023 och början på 2024 sågs en markant ökning av kostnader på bl a fjärrvärme, el, vatten samt räntor. Även kostnad för sophämtning, taksiktning och andra återkommande utgifter ökade. Till detta kom oväntat behov av akut renovering av avloppsstammarna i källaren samt en regnvattenskada på fasaden.

För att stabilisera ekonomin beslutade Styrelsen om öka avgifterna med 30% från 1 juli 2024. Att notera var detta den första höjningen av avgifterna på 15 år och jämfört med andra föreningar har Brf Yxkull fortfarande väldigt låga avgifter.

Nu inför 2025 har den ekonomiska situationen i föreningen förbättrats och vi ser med förhoppning fram emot gradvis sänkta räntor och ett jämnare utgiftsflöde. Styrelsen har inte identifierat några större renoveringsbehov under 2025. Det som planeras är av mindre karaktär, bl a översikt av fönster i trapphus, uppfräschning av ytskikt i källare, belysning samt modernisering av fjärrvärmestyrning.

Medlemsinformation

50 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 4 överlåtelser skett.

7 medlemmar har utträtt ur föreningen.

6 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 49

49 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	1 959	1 785	1 677	1 657
Årsavgifter, tkr	938	819	819	816
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 175	- 1 205	263	239
Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll / kvm totalyta	136	103	229	265
Föreningen %				
Soliditet ¹ , %	-5	-2	25	
Räntekänslighet	4.3	4.3	3	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	47	45	48	
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	402	351	351	349
Skuldsättning / kvm totalyta	1 499	1 312	937	933
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	1 714	1 500	1 071	1 071
Räntekostnad / kvm upplåten med bostadsrätt	88	49	23	15
Energikostnad / kvm	268	243	200	
Sparande / kvm	101	-427	123	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering. Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Föreningen har under året underhållskostnader som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Balkongfond	Upplåtelse avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	199 344	172 630	600 686	786 000	- 641 587	- 1 205 487	- 88 414
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll				243 000	-243 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll				-390 027	390 027		0
Balkongfond		19 830					19 830
Balanseras i ny räkning					- 1 205 487	1 205 487	0
Årets resultat						- 175 186	- 175 186
Belopp vid årets utgång	199 344	192 460	600 686	638 973	- 1 700 047	- 175 186	- 243 770

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 700 047
Årets resultat	- 175 186
Totalt	- 1 875 233

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	243 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 358 552
Balanseras i ny räkning	- 1 759 681
Totalt	- 1 875 233

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 959 396	1 784 752
Övriga rörelseintäkter		26 131	44 672
Summa rörelseintäkter		1 985 527	1 829 424
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 776 862	-2 714 929
Administration och förvaltning	4	-131 236	-138 848
Avskrivningar		-77 772	-66 639
Summa rörelsekostnader		-1 985 870	-2 920 416
RÖRELSERESULTAT		-343	-1 090 992
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 820	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 663	-114 495
Summa finansiella poster		-174 843	-114 495
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-175 186	-1 205 487
RESULTAT FÖRE SKATT		-175 186	-1 205 487
ÅRETS RESULTAT		-175 186	-1 205 487

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	3 383 511	2 719 071
Summa materiella anläggningstillgångar		3 383 511	2 719 071
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 383 511	2 719 071
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	42 598	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		312 454	38 387
Kundfordringar		480 927	381 628
Summa kortfristiga fordringar		835 979	420 115
Kassa och bank			
Kassa och bank		761 019	1 048 359
Summa kassa och bank		761 019	1 048 359
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 596 998	1 468 474
SUMMA TILLGÅNGAR		4 980 509	4 187 545

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		800 030	800 030
Balkongfond		192 460	172 630
Fond för yttre underhåll		638 973	786 000
Summa bundet eget kapital		1 631 463	1 758 660
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 700 047	-641 587
Årets resultat		-175 186	-1 205 487
Summa fritt eget kapital		-1 875 233	-1 847 074
SUMMA EGET KAPITAL		-243 770	-88 414
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 000 000	3 500 000
Leverantörsskulder		401 224	74 226
Skatteskulder		7 366	7 063
Övriga skulder		170 500	170 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		645 189	524 170
Summa kortfristiga skulder		5 224 279	4 275 959
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 224 279	4 275 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 980 509	4 187 545

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-343	-1 090 992
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	77 772	66 639
Summa	77 429	-1 024 353
Erhållen ränta	29 820	0
Erlagd ränta	-204 663	-114 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-97 414	-1 138 848
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-415 864	11 369
Ökning av rörelseskulder	448 320	856 983
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-64 958	-270 496
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Fastighetsförbättring	-742 212	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-742 212	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring låneskuld	500 000	
Avsättning balkongfond	19 830	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	519 830	
Årets kassaflöde	-287 340	-270 496
Likvida medel vid årets början	1 048 359	1 318 855
Likvida medel vid årets slut	761 013	1 048 359

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	ca 66 år (årlig avskrivning om 1,55%)

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	937 794	818 932
Hysesintäkter		
Lokaler	918 084	869 748
Fastighetsskatt	91 032	91 032
	1 009 116	960 780
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 061	5 040
Avgift andrahandsupplåtelse	4 500	0
Övriga intäkter	2 925	0
	12 486	5 040
Totalt nettoomsättning	1 959 396	1 784 752

Not 3. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	83 329	83 986
Uppvärmning	497 940	457 916
Vatten och avlopp	133 046	106 353
Sophämtning	121 475	19 591
	835 790	667 846
Funktionell anläggningservice		
Brandskydd	0	3 161
Köpta tjänster		
Fastighetskötsel	161 351	270 844
Fastighetsstäd	51 000	53 125
Trädgårdsskötsel	6 712	9 783
Snöröjning/sandning	28 333	49 975
Övriga köpta tjänster	0	14 500
	247 396	398 227
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	52 648	56 653
Övriga driftkostnader		
Försäkring	32 920	29 757
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	148 080	146 645
	181 000	176 402
Reparationer		
Reparationer	101 476	1 022 613
Underhåll		
Underhåll	358 552	390 027
Totalt operativ drift och underhåll	1 776 862	2 714 929

Not 4. Administration och förvaltning	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 610	5 610
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	43 416	71 200
Extra ekonomisk förvaltning	32 454	8 895
	75 870	80 095
Revision		
Revisionsarvode	0	-6 000
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	7 755	12 283
Bankkostnader	2 757	2 993
Övriga kostnader	39 244	43 867
	49 757	59 143
Totalt administration och förvaltning	131 236	138 848

	2024-12-31	2023-12-31		
Not 5. Byggnader och mark				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärden	4 308 961	4 308 961		
Anskaffningsvärde mark	347 820	347 820		
Inköp	742 212	0		
Utgående anskaffningsvärden	5 398 993	4 656 781		
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar	- 1 937 710	- 1 871 071		
Årets avskrivningar	- 77 772	- 66 639		
Utgående avskrivningar	-2 015 482	-1 937 710		
Utgående redovisat värde	3 383 511	2 719 071		
Taxeringsvärden				
Taxeringsvärde byggnader	34 478 000	34 478 000		
Taxeringsvärde mark	76 625 000	76 625 000		
	111 103 000	111 103 000		
Uppdelning av taxeringsvärde				
Bostäder	10 200 000	10 200 000		
Lokaler	9 103 000	9 103 000		
	19 303 000	19 303 000		
Not 6. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31		
Fastighetsinteckning	6 500 000	6 500 000		
Summa:	6 500 000	6 500 000		
Not 7. Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31		
Skattekonto	100	100		
Avräkningskonto ABRF	42 498	0		
Summa	42 598	100		
Not 8. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek 173-2	2025-01-28	3,969 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek 172-4	2025-03-28	3,392 %	1 500 000	1 500 000
Swedbank Hypotek 989-7	2025-03-28	3,392 %	1 500 000	0
Swedbank Hypotek 287-4	2024-03-28	5,31 %	0	1 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 000 000	3 500 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 000 000	-3 500 000
			0	0
Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut				

Underhållsplanen uppdaterades 2025-01-10.

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Stefan Grass

Jan Ekermann

Ingela Bohlin

Mathias Högberg

Linn Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Martin Boström