

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN YXKULL

Org.nr: 702002-6170

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN YXKULL, organisationsnummer 702002-6170, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. 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	Ingela Bohlin	
Ledamot	Mathias Högberg	
Ledamot	Erik Eldhagen	
Suppleant	Alexander Aivars	
Ledamot	Kristina Leve	Avgick på årsstämma 2025.
Ledamot	Ida Wessel	Avgick på årsstämma 2025.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Intern revisor	Felix König
Revisorssuppleant	Fredrik Lindahl

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kristina Leve och Caroline Lexheden Wennerberg

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.
På stämman deltog 20 medlemmar.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

allabrf.se

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: 2025-01-10

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat och genomfört underhåll	År	Kommentar
Byte av takfläkt	2022	
Byte av stammar i källare och Fabriques lokaler	2023-2024	
Målning av tak	2024	
Renovering källargång	2026	Ytskikt
Renovering fönster trapphus	2026	Reparation av trasiga karmar etc.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För Brf Yxkulls del innebar 2025 ett relativt stabilt år utan större händelser. Det var inga omfattande renoveringar under året utan endast löpande underhåll och mindre renoveringar. Ekonomin är fortsatt god och i balans. Framöver ser vi inga större renoveringsbehov eller kostnadsökningar.

För Styrelsen har året varit "business as usual" vilket har inneburit att vi har fokuserat på att förvalta vår fina gemensamma fastighet. Genom förhandling har vi lyckats sänka kostnaderna för bredband, övriga kostnader såsom värme, vatten, el är svårare att påverka. Vi hoppas kunna optimera fjärrvärmeförbrukningen genom installera ett nytt styrsystem.

Under året har vi haft gårdsstädningar och årsstämma med ett stort och ökande engagemang och framför allt roligt att se att nya medlemmar har varit delaktiga.

Utsikten för 2026 ser god ut, med fortsatt ekonomi i balans och endast mindre renoveringar.

Avgifter

Styrelsen planerar i nuläget ingen justering av avgifterna för 2026.

Medlemsinformation

49 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 5 överlåtelser skett.

5 medlemmar har utträtt ur föreningen.

5 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 49

49 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	2 094	1 959	1 785	1 677
Årsavgifter, tkr	1 054	938	819	819
Resultat efter finansiella poster, tkr	273	- 175	- 1 205	263
Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll / kvm totalyta	228	136	103	229
Föreningen %				
Soliditet ¹ , %	1	-5	- 2	25
Räntekänslighet	3.6	4.3	4.3	3
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	50	47	45	48
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	451	402	351	351
Skuldsättning / kvm totalyta	1 406	1 499	1 312	937
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	1 607	1 714	1 500	1 071
Räntekostnad / kvm upplåten med bostadsrätt	51	88	49	23
Energikostnad / kvm	284	268	243	200
Sparande / kvm	184	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.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Reserv fond	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	199 344	192 460	600 686	638 973	- 1 700 047	- 175 186	- 243 770
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll				243 000	-243 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll				-358 552	358 552		0
Balkongfond		19 908					19 908
Balanseras i ny räkning					- 175 186	175 186	0
Årets resultat						272 581	272 581
Belopp vid årets utgång	199 344	212 368	600 686	523 421	- 1 759 681	272 581	48 719

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 759 681
Årets resultat	272 581
Totalt	- 1 487 100

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	243 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 137 589
Balanseras i ny räkning	- 1 592 511
Totalt	- 1 487 100

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 094 180	1 959 396
Övriga rörelseintäkter		10 501	26 131
Summa rörelseintäkter		2 104 681	1 985 527
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 499 686	-1 776 862
Administration och förvaltning	4	-135 927	-131 236
Avskrivningar		-81 483	-77 772
Summa rörelsekostnader		-1 717 096	-1 985 870
RÖRELSERESULTAT		387 585	-343
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 918	29 820
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 922	-204 663
Summa finansiella poster		-115 004	-174 843
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		272 581	-175 186
RESULTAT FÖRE SKATT		272 581	-175 186
ÅRETS RESULTAT		272 581	-175 186

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5 , 6	3 302 028	3 383 511
Summa materiella anläggningstillgångar		3 302 028	3 383 511
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 302 028	3 383 511
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	61 264	42 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 343	312 454
Kundfordringar		501 043	480 927
Summa kortfristiga fordringar		622 650	835 979
Kassa och bank			
Kassa och bank		766 903	761 019
Summa kassa och bank		766 903	761 019
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 389 553	1 596 998
SUMMA TILLGÅNGAR		4 691 581	4 980 509

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		800 030	800 030
Balkongfond		212 368	192 460
Fond för yttre underhåll		523 421	638 973
Summa bundet eget kapital		1 535 819	1 631 463
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 759 681	-1 700 047
Årets resultat		272 581	-175 186
Summa fritt eget kapital		-1 487 100	-1 875 233
SUMMA EGET KAPITAL		48 719	-243 770
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 750 000	4 000 000
Leverantörsskulder		41 383	401 224
Skatteskulder		6 546	7 366
Övriga skulder		189 190	170 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		655 743	645 189
Summa kortfristiga skulder		4 642 862	5 224 279
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 642 862	5 224 279
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 691 581	4 980 509

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	387 584	-343
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	81 483	77 772
Summa	469 067	77 429
Erhållen ränta	4 918	29 820
Erlagd ränta	-119 922	-204 663
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	354 064	-97 414
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	213 329	-415 864
Ökning av rörelseskulder	-331 417	448 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten	235 976	-64 958
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Fastighetsförbättring		-742 212
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-742 212
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring låneskuld	-250 000	500 000
Avsättning balkongfond	19 908	19 830
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-230 092	519 830
Årets kassaflöde	5 884	-287 340
Likvida medel vid årets början	761 013	1 048 359
Likvida medel vid årets slut	766 903	761 013

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

Årsavgifter

Bostäder

2025	2024
1 053 684	937 794

Hysesintäkter

Lokaler

Fastighetsskatt

941 004	918 084
91 032	91 032

1 032 036	1 009 116
------------------	------------------

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Avgift andrahandsupplåtelse

Övriga intäkter

7 524	5 061
0	4 500
936	2 925

8 460	12 486
--------------	---------------

Totalt nettoomsättning

2 094 180	1 959 396
------------------	------------------

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	81 629	83 329
Uppvärmning	480 725	497 940
Vatten och avlopp	195 026	133 046
Sophämtning	135 233	121 475

892 613

835 790

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	56 250	161 351
Fastighetsstäd	34 000	51 000
Trädgårdsskötsel	0	6 712
Snöröjning/sandning	9 265	28 333

99 515

247 396

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	63 020	52 648
-------------------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	35 127	32 920
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	154 408	148 080

189 535

181 000

Reparationer

Reparationer	117 414	101 476
--------------	---------	---------

Underhåll

Underhåll	137 589	358 552
-----------	---------	---------

Totalt operativ drift och underhåll

1 499 686

1 776 862

Not 4. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter	5 050	5 610
--------------------------------	-------	-------

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	45 500	43 416
Extra ekonomisk förvaltning	29 774	32 454

75 273

75 870

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	7 755
Bankkostnader	3 572	2 757
Övriga kostnader	52 032	39 245

55 604

49 757

Totalt administration och förvaltning

135 927

131 236

Not 5. Byggnader och mark			2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärden			4 308 961	4 308 961
Anskaffningsvärde mark			347 820	347 820
Inköp			742 212	742 212
Utgående anskaffningsvärden			5 398 993	5 398 993
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar			- 2 015 482	- 1 937 710
Årets avskrivningar			- 81 483	- 77 772
Utgående avskrivningar			-2 096 965	-2 015 482
Utgående redovisat värde			3 302 028	3 383 511
Taxeringsvärden				
Taxeringsvärde byggnader			40 437 000	34 478 000
Taxeringsvärde mark			71 625 000	76 625 000
			112 062 000	111 103 000
Uppdelning av taxeringsvärde				
Bostäder			36 000 000	10 200 000
Lokaler			4 437 000	9 103 000
			40 437 000	19 303 000
Not 6. Ställda säkerheter			2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning			6 500 000	6 500 000
Summa:			6 500 000	6 500 000
Not 7. Övriga fordringar			2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto			24 240	100
Avräkningskonto ABRF			37 024	42 498
Summa			61 264	42 598
Not 8. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Swedbank 173-2	2026-01-28	2,798 %	750 000	1 000 000
Swedbank 172-4	2026-03-38	2,691 %	1 500 000	1 500 000
Swedbank 989-7	2026-03-28	2,691 %	1 500 000	1 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			3 750 000	4 000 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 750 000	-4 000 000
			0	0
Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut				

Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-05

Stefan Grass
Ordförande

Ingela Bohlin
Ledamot

Mathias Högberg
Ledamot

Erik Eldhagen
Ledamot

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

Felix König
Intern revisor