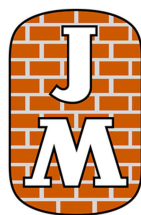


# Årsredovisning 2025

## Brf Ylle 1

769640-3844



**@home**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ylle 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-01-24 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-08 hos Bolagsverket.

### Säte

Styrelsen har sitt säte i Örebro Kommun.

### Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid en överlåtelse under räkenskapsåret anses säljaren ha avyttrat andel i en oäkta bostadsrättsförening, vilket kommer att anges i kontrolluppgift.

En köpare kan beviljas uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad (s.k. uppskovsavdrag), under förutsättning att övriga krav för avdrag är uppfyllda. Föreningen jämställs nämligen med en äkta bostadsrättsförening då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande. Om föreningen vid tidpunkten för lägenhetsförsäljningen uppfyllt kraven för att vara en äkta bostadsrättsförening kan säljaren beviljas uppskovsavdrag under förutsättning att övriga krav är uppfyllda för avdrag.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaderna färdigställdes 2024 och har att deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeår 2024. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

### Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

## Fastigheten

Föreningen har tecknat avtal med JM AB för uppförande av föreningens hus. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Graningesjön 4 i Örebro kommun.

Föreningen har två flerbostadshus med totalt 81 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 826 m<sup>2</sup>, och 50 parkeringsplatser varav 26 öppna parkeringsplatser och 24 parkeringsplatser med carport. På den öppna parkeringsplatsen är 8 platser försedda med laddpunkt för elbil och i carport är 8 parkeringsplatser försedda med laddpunkt för elbil.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa där ansvarsförsäkring inklusiva rättsskyddsförsäkring för styrlesens ledamöter ingår.

### *Svanenmärkning*

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

### *Trygg BRF-märkning*

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan

### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, inspektionsutrymme samt fastighets- och rullstolsförråd. I fastigheten finns även 10 extra lägenhetsförråd för medlemmarna att hyra.

### *Gemensamhetsanläggning*

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende gård, dagvatten, carportar, soprum i komplementbyggnad och parkeringsyta. Andelstalen är ännu inte fastställda. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom samfällighetsförening/delägarförening.

### *Väsentliga servitut*

Fastigheten belastas av servitut till förmån för grannfastigheten Graningesjön 10 (beteckningen är preliminär och kan komma att ändras) avseende laddstolpar och tillhörande elledningar. Fastigheten har förmån i form av servitut avseende elledning till hus 2, belastande Graningesjön 10 (beteckningen är preliminär och kan komma att ändras).

## Föreningens ekonomi

### *Ekonomisk plan*

Styrelsen har upprättat ny ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 24 januari 2024. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 24 januari 2024. Tidigare tillstånd att upplåta bostadsrätt är inkluderat i det senaste tillståndet.

### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2025 har årsavgifterna varit oförändrade. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 50 kr/m<sup>3</sup> och el 1,20 kr/kWh inkl. moms.

### *Fastighetslån*

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 18 december 2024. Under året har föreningen amorterat 409 500 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan vilket är lika med amortering i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade enligt not 12.

### *Räntegaranti*

JM AB har lämnat en begränsad räntegaranti till föreningen i enlighet med vad som framgår i ekonomisk plan. I samband med slutplacering av föreningens lån fastställdes räntegarantins slutliga belopp, vilket uppgår till 78 040 kr. I enlighet med villkoren i räntegarantin kommer föreningen att erhålla räntegarantin från JM AB senast tre månader efter avräkningsdag.

Räntegarantin är reglerad i avräkningen.

### *Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören*

Entreprenören har svarat för föreningens löpande kostnader och uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 27 augusti 2024. Avräkningstidpunkt har fastställts till 31 mars 2025.

#### Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen hade vid avräkningstidpunkten den 31 mars 2025 följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	315 100 000	Insatser	142 451 000
		Upplåtelseavgifter	94 609 000
		Lån	78 040 000
	<b>315 100 000</b>		<b>315 100 000</b>

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 315 100 000 kr.

#### Styrelsens sammansättning

Hans Gårlin	Ordförande
Olof Lyttbacka	Styrelseledamot
Patrik Ihrstedt	Styrelseledamot
Fred Sjöberg	Styrelseledamot
Marie Rönndahl	Styrelseledamot
Birgitta Sundell	Suppleant
Thomas Lökvist	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening.

#### Revisorer

Susanne Johansson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

#### Föreningsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074.

Enligt stadgarna ska avsättning till underhållsfond göras med minst 30 kr/m<sup>2</sup> boarea vilket motsvarar 174 780 kr per år.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning JM@Home AB

Teknisk förvaltning Egeryds Fastighetsförvaltning AB

#### Övrig verksamhetsinformation

På grund av inbrott har motorlås installerats på byggnad ett.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett lån av fyra har omplacerats till ny ränta. Konkurrensutsättning utfördes.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 104 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	4 047 502	-	-	-
Resultat efter fin. poster	-384 224	-	-	-
Soliditet (%)	75	48	24	100
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	759	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,4	-	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 325	13 395	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 325	13 395	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	179	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	113	-	-	-
Räntekänslighet (%)	17,68	-	-	-

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

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

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

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

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

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

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

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

Nyckeltalen kan vara missvisande då föreningen endast har haft intäkter och kostnader från och med avräkningsdagen 31 mars 2025.

## Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), i underhållsplanen baseras avsättningen på de åtgärder som krävs inom en 50-årsperiod vilket är lägre än dagens avskrivningar. Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

## Förändringar i eget kapital

	<b>2024-12-31</b>	<b>DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT</b>	<b>DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER</b>	<b>2025-12-31</b>
Insatser	152 070 000	-	-9 619 000	142 451 000
Upplåtelseavgifter	0	-	94 609 000	94 609 000
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-384 224	-384 224
<b>Eget kapital</b>	<b>152 070 000</b>	<b>0</b>	<b>84 605 776</b>	<b>236 675 776</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-384 224
<b>Totalt</b>	<b>-384 224</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till yttre fond	234 038
Balanseras i ny räkning	-618 262
	<b>-384 224</b>

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten. Resultaträkningen speglar perioden 1 april 2025 till och med 31 december 2025.

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 047 502	0
Rörelseintäkter		446 169	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 493 671</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5	-1 480 655	0
Övriga externa kostnader	6	-119 923	0
Personalkostnader	7	-86 072	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 424 673	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 111 324</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 382 347</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 322	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 767 893	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 766 571</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-384 224</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-384 224</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>NOT</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	8, 15	313 675 327	0
Pågående projekt	9	0	315 100 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>313 675 327</b>	<b>315 100 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>313 675 327</b>	<b>315 100 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		21 715	0
Övriga fordringar	10	1 482 676	994 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	157 248	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 661 639</b>	<b>994 490</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	799 920
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>799 920</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 661 639</b>	<b>1 794 410</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>315 336 966</b>	<b>316 894 410</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		237 060 000	152 070 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>237 060 000</b>	<b>152 070 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Årets resultat		-384 224	0
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-384 224</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>236 675 776</b>	<b>152 070 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 15	57 574 500	58 120 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>57 574 500</b>	<b>58 120 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 15	20 056 000	19 919 500
Leverantörsskulder		271 193	0
Övriga kortfristiga skulder		0	86 545 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	759 497	238 617
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 086 690</b>	<b>106 703 910</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>315 336 966</b>	<b>316 894 410</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 382 347</b>	<b>0</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 424 673	0
	<b>2 807 020</b>	<b>0</b>
Erhållen ränta	1 322	0
Erlagd ränta	-1 767 893	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 040 449</b>	<b>0</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-190 518	31 949
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-85 753 720	465 331
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-84 903 789</b>	<b>497 280</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-110 600 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-110 600 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	84 990 000	102 700 000
Upptagna lån	0	259 770 188
Amortering av lån	-409 500	-251 115 188
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>84 580 500</b>	<b>111 355 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-323 289</b>	<b>1 252 280</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 794 410</b>	<b>542 130</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 471 121</b>	<b>1 794 410</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Ylle 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

### *Intäkter och kostnader före avräkning*

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 770 528 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

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

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har de senaste offentliggjorda statistiska uppgifterna använts.

### Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetslån

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

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 010 751	1 769 858
Hysesintäkter garage och p-platser	470 344	247 840
Hysesintäkter förråd	39 007	4 650
Intäkter internet	205 310	93 352
Övriga intäkter	23 466	250
Varmvatten	57 169	24 436
EI	148 796	56 350
Dröjsmålsränta	357	108
Andrahandsuthyrning	3 250	0
Avgiftsfri årsavgift JM	-133 277	-189 876
Avgiftsfri Triple play JM	-7 140	-8 661
Öres- och kronutjämning	-3	0
Ombokning intäkter	-770 528	-1 998 307
<b>Summa</b>	<b>4 047 502</b>	<b>0</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	119 112	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 450	0
Städning	103 911	0
Besiktning och service	25 974	0
Snöskottning	7 500	0
Övrigt	19 136	0
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	78 210	0
<b>Summa</b>	<b>355 292</b>	<b>0</b>

NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Elavgifter	367 874	0
Uppvärmning	184 362	0
Vatten	108 728	0
Sophämtning	128 154	0
<b>Summa</b>	<b>789 118</b>	<b>0</b>

#### NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	18 788	0
Kabel-TV	2 511	0
Bredband	164 946	0
Gemensamhetsanläggning	150 000	0
<b>Summa</b>	<b>336 245</b>	<b>0</b>

#### NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	17 778	0
Revisionsarvoden	18 113	0
Ekonomisk förvaltning	84 033	0
<b>Summa</b>	<b>119 923</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	66 600	0
Sociala avgifter	19 472	0
<b>Summa</b>	<b>86 072</b>	<b>0</b>

#### NOT 8, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
<b>Ingående</b>	0	0
<b>Omklassificering</b>	315 100 000	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	315 100 000	0
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
<b>Ingående</b>	0	0
<b>Årets avskrivning</b>	-1 424 673	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-1 424 673	0
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	313 675 327	0
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	87 151 924	0
<i>Taxeringsvärde mark</i>	34 000 000	0
<i>Taxeringsvärde byggnad</i>	44 131 000	0

### NOT 9, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	315 100 000	204 500 000
Årets investeringar	0	110 600 000
Omfört till Byggnad	-315 100 000	0
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>315 100 000</b>

### NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	102	0
Skattefordringar	7 268	0
Övriga fordringar	4 185	0
Klientmedelskonto	1 471 121	994 490
<b>Summa</b>	<b>1 482 676</b>	<b>994 490</b>

### NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 838	0
Fastighetskötsel	14 145	0
Städning	34 283	0
Försäkringspremier	13 419	0
Räntor	11 148	0
Bredband	18 415	0
<b>Summa</b>	<b>157 248</b>	<b>0</b>

### NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2029-12-19	3,10 %	19 510 000	19 510 000
Nordea	2026-12-16	3,13 %	19 510 000	19 510 000
Nordea	2027-12-15	3,19 %	19 510 000	19 510 000
Nordea	2028-12-20	3,30 %	19 100 500	19 510 000
<b>Summa</b>			<b>77 630 500</b>	<b>78 040 000</b>
Varav kortfristig del			20 056 000	19 919 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 900 500 kr.

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

### NOT 13, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025	2024
Redovisningskonto moms	0	20 276
Skulder till entreprenör	0	86 525 517
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>86 545 793</b>

### NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	70 835	0
Uppvärmning	27 207	0
Utgiftsräntor	95 012	0
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	90 164	0
Förutbetalda avgifter/hyror	441 279	238 617
Beräknat revisionsarvode	35 000	0
<b>Summa</b>	<b>759 497</b>	<b>238 617</b>

### NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	78 040 000	78 040 000

### NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har sagt upp avtalet gällande teknisk förvaltning för att upphandla på nytt.

Styrelsen har beslutat om en höjning med 2 procent fr.o.m. den 1 januari 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

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

Örebro

---

Olof Lyttbacka  
Styrelseledamot

---

Patrik Ihrstedt  
Styrelseledamot

---

Fred Sjöberg  
Styrelseledamot

---

Marie Rönndahl  
Styrelseledamot

---

Hans Gårlin  
Ordförande

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

---

Ernst & Young AB  
Susanne Johansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

05.05.2026 06:59

**SENT BY OWNER:**

Vanja Henriksson • 22.04.2026 07:30

**DOCUMENT ID:**

rJ2xT0rabe

**ENVELOPE ID:**

SJWixTCHT-e-rJ2xT0rabe

**DOCUMENT NAME:**

ÅR 2025 Brf Ylle för signering.pdf

19 pages

**SHA-512:**

a2d3ad68bd7bef8efa659ac68d59d332ad1a98cd71adcb  
f8453184cd8f85bc6fa276f09515b23de0e2183df2ff2c15  
3aa5e385ccf4af6cf799b0fc8358e8e2d6

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Ivar Gårlin hans.garlin@moogio.se	 Signed Authenticated	26.04.2026 18:07 26.04.2026 18:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/08/26) IP: 81.230.141.194
2. Carl Olof Lyttbacka olof@epideia.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 18:17 26.04.2026 19:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/02/26) IP: 78.69.180.227
3. Christer Patrik Ihrstedt patrik.ihrstedt@telia.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 16:04 30.04.2026 07:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/04/17) IP: 81.216.17.95
4. FRED SJÖBERG fred@bachakademin.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 11:08 03.05.2026 17:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/05/21) IP: 83.49.254.38
5. MARIE RÖNNDAHL marie.ronndahl@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 21:40 04.05.2026 11:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/02/29) IP: 81.235.173.234
6. SUSANNE JOHANSSON susanne.johansson@se.e y.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 06:59 05.05.2026 06:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/04/24) IP: 193.150.254.58

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ylle 1 org.nr 769640-3844

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ylle 1 för år 2025.

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 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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 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 av Bostadsrättsföreningen Ylle 1 för år 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 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
- 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Västerås, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Susanne Johansson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## SUSANNE JOHANSSON

### Auktoriserad revisor

Serienummer: a9643659b6a37d[...]10c82b570c7fb

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-05-05 05:00:46 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.