



Välkommen till årsredovisningen för Brf Y.K.- Huset

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att hyra ut fastighetens affärslokaler.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-07-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FODERMARSKEN 4	1995	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB/ IF

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1939.

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 3 340 kvm och 3 lokaler om 288 kvm. Byggnadens totalyta är 3 627 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Skanvik	Ordförande
Svante Torleif Wetterling	Kassör
Julia Granhed	Sekreterare
Hans Johan Larsson	Styrelseledamot
Hans Nyman	Styrelseledamot
Margareta Pant	Styrelseledamot
Kri Bennström Af Geijerstam	Suppleant
Vilhelm Strandberg	Suppleant

Valberedning

Gunnar Strandberg, Lotte Gaasvik, Lotta Andersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Peter Toresson Revisor Toresson Revision AB
Carina Toresson Revisorssuppleant Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2010 ● Utvändig målning fönster och byte till energiglas.
- 2011 ● Ombyggnad av ventilation i restaurangen köksdelen
Installation av radiatorer i restaurangkök
Målning av yttertak
Iordningställande av grovsoprum
- 2012 ● Byte av tvättmaskiner och torktumlare
- 2013 ● Reparation av piskbalkong
Installation av värmekablar på yttertaket
Isolering av vind
- 2015 ● Genomspolning av värmesystemet
Taksäkerhetssystem
Uppgradering av styrsystem för värmen
- 2015-2016 ● Renovering av mur framför entré och trappan ner till restaurangen
- 2015-2017 ● OVK
- 2016 ● Stamspolning
- 2017 ● Rivning av ramp och renovering av pelare och balkong
Energideklaration
Installation fiberbaserat bredband
- 2018 ● Renovering av restaurangens terrass - Nytt fuktskydd och trall
Radonmätning - Enl myndighetskrav

- 2019** ● Byte av radiatorventiler och elementtermostater
- 2020** ● Brandlarm i restaurangen
Nödbelysning i trapphuset
Byte fjärrvärmecentral
Renovering av pelare vid entrén
Motordriven röklucka på taket
Kompletteringsmålning fönster
Säkerhetsåtgärder på taket, gångbryggor
- 2021** ● OVK
Relining av avloppsrör i källaren
Stamspolning av husets avloppssystem
Renovering av panelen i stora hissen
- 2022** ● Åtgärdat utrymningsluckorna
Åtgärdat fuktskador i husgrunden vid sidan om entrén.
Byte av elkablar till vissa elmätare
- 2023** ● Spolning och inspektion av utvändiga dagvattenledningar
Byte av ytterdörr i lokal BV
- 2024** ● Utvändig målning av samtliga fönster
- 2025** ● Sotning och brandskyddskontroll av eldstäder

Planerade underhåll

- 2028-2030** ● Fasadrenovering

Avtal med leverantörer

Återvinning	LL Miljö AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elenergi	Fortum Markets AB
Elnät	Ellevio
Entrematta	CWS
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hemsida och email	One.com
Hisservice	S:t Eriks hiss AB
Hyra mark för avfallsbehållare	Brf Högborgen
Internet för Bredband2	Bredband
Serviceavtal ventilation	HA Ventilation
Snöröjning/mark	Renew service AB
Snöskottning av tak	DB tak och entreprenad
Takvärmeanläggning	Dimson Bygg AB
Trädgårdsskötsel	2 Smålänningar
Trapphusstädning/fastighetsskötsel	ESI
TV	Tele2
Tvättstuga	Fastighetsägarna service
Värmereglering	KTC
Vatten och avfallshantering	Stockholm vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen registrerats för moms för att kunna utnyttja nya momsregler för hur uthyrda lokaler hanteras ekonomiskt. Kort innebär detta en ekonomisk fördel för föreningen då vi, i viss utsträckning, kan dra av moms vi betalar våra olika leverantörer.

Föreningen har också gått över till ett nytt regelverk för hur vår ekonomi redovisas, K3, eftersom detta blir ett lagkrav för bostadsrättsföreningar från och med 2026. K3 innebär att byggnaden delas upp i olika delar – exempelvis tak, fasad, hissar och rör – som var och en har olika livslängd. Varje del skrivs av (kostnadsförs) i en takt anpassad till livslängden på varje komponent. Detta gör att ekonomin visas på ett mer tydligt och långsiktigt sätt.

Föreningen har under året amorterat 700 000 kronor på våra lån, i augusti 2025.

Från 2025-01-01 höjdes årsavgifterna med 10%.

Förändringar i avtal

Under året har avtalet för entrémattor omförhandlats och leverantören har bytts från Elis till CWS.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 84 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 244 612	2 995 810	2 703 026	2 647 552
Resultat efter fin. poster	-301 561	-2 038 902	-28 959	-404 925
Soliditet (%)	56	54	71	72
Yttre fond	532 095	1 686 913	1 253 921	842 084
Taxeringsvärde	177 365 000	172 578 000	172 578 000	172 578 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	798	726	649	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,8	80,9	78,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 655	1 865	1 056	1 062
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 524	1 717	973	978
Sparande / kvm totalyta, kr	169	162	101	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	26	25	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	249	277	218	201
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	48	34	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	322	350	277	256
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,11	3,20	4,33	-
Räntekänslighet (%)	2,07	2,57	1,63	-

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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen gjorde under 2025 en förlust på 301 561:-. Förlusten är i huvudsak drivet av två faktorer, dels oplanerade kostnader för vattenskada; och dels bokföringstekniska effekter av övergång till K3-redovisning som gör att olika delar av huset ("komponenter") skrivs av på kortare tid än tidigare. Omläggning till K3 har medfört att belopp för avskrivningar ökat, vilket påverkar resultatet negativt under kommande år, så även för 2026 har styrelsen gjort en budget med negativt resultat. Vi måste också täcka planerat nödvändigt underhåll, främst demontering av handduktorkar. Styrelsen arbetar aktivt med att anpassa intäkter och minska kostnader. Inför 2026 har avgiften höjts med 4%; föreningen har momsregistrerats, som ger positiva effekter på resultatet; och arbete med att granska kostnader pågår kontinuerligt, bl a har en analys av samtliga externa leverantörer startats för att möjligen hitta alternativ till lägre kostnad. Långsiktigt är styrelsens ambition att föreningen skall visa resultat som är balanserade. Trots negativt resultat under 2025 har vi haft ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten, och även budget för 2026 visar ett sådant.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	592 795	-	-	592 795
Upplåtelseavgifter	7 965 900	-	-	7 965 900
Fond, yttre underhåll	1 686 913	-1 686 913	532 095	532 095
Kapitaltillskott	1 238 963	-	-	1 238 963
Balanserat resultat	-611 981	-351 989	-532 095	-1 496 065
Årets resultat	-2 038 902	2 038 902	-301 561	-301 561
Eget kapital	8 833 687	0	-301 561	8 532 126

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-963 970
Årets resultat	-301 561
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-532 095
Totalt	-1 797 626

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	120 403
Balanseras i ny räkning	-1 677 223

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 244 612	2 995 810
Övriga rörelseintäkter	3	16 200	0
Summa rörelseintäkter		3 260 812	2 995 810
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 556 605	-4 256 611
Övriga externa kostnader	9	-255 430	-233 036
Personalkostnader	10	-119 405	-101 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-456 408	-260 085
Summa rörelsekostnader		-3 387 848	-4 851 729
RÖRELSERESULTAT		-127 036	-1 855 919
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 368	16 552
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-182 894	-199 535
Summa finansiella poster		-174 526	-182 983
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-301 561	-2 038 902
ÅRETS RESULTAT		-301 561	-2 038 902

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	13 370 614	13 827 022
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 370 614	13 827 022
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 374 114	13 830 522
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 984	9 843
Övriga fordringar	15	1 729 159	2 390 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	78 451	75 044
Summa kortfristiga fordringar		1 848 594	2 475 705
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 848 594	2 475 705
SUMMA TILLGÅNGAR		15 222 708	16 306 227

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 797 658	9 797 658
Fond för yttre underhåll		532 095	1 686 913
Summa bundet eget kapital		10 329 752	11 484 570
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 496 065	-611 981
Årets resultat		-301 561	-2 038 902
Summa ansamlad förlust		-1 797 626	-2 650 883
SUMMA EGET KAPITAL		8 532 126	8 833 687
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 528 000	6 228 000
Leverantörsskulder		250 496	272 808
Skatteskulder		11 637	9 656
Övriga kortfristiga skulder		129 228	120 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	771 221	842 076
Summa kortfristiga skulder		6 690 582	7 472 540
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 222 708	16 306 227

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-127 036	-1 855 919
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	456 408	260 085
	329 372	-1 595 834
Erhållen ränta	8 368	16 552
Erlagd ränta	-189 997	-192 242
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	147 744	-1 771 524
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 776	-65 670
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-74 855	371 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten	38 113	-1 465 234
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 700 000
Amortering av lån	-700 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-700 000	2 700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-661 887	1 234 766
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 374 060	1 139 294
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 712 173	2 374 060

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Y.K.- Huset 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,51 %
Yttertak	2,13 %
Fasader	13,61 %
Balkonger	5,67 %
Fönster	1,79 %
Stamledningar VA	2,72 %
Stamledningar Värme	3,40 %
Styr & övervakning	3,40 %
Ventilation	4,00 - 6,81 %
El	4,25 %
Hissar	6,19 %

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.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	2 656 892	2 415 380
Hysesintäkter lokaler	466 300	443 952
Hyror reklamplats/antennplats	50 293	74 268
Bredband	9 600	9 600
Tvättstugeavgifter	20 400	20 400
Dröjsmålsränta	261	0
Pantsättningsavgift	9 702	5 948
Överlåtelseavgift	12 348	15 712
Administrativ avgift	1 176	931
Andrahandsuthyrning	17 640	9 619
Öres- och kronutjämnning	0	0
Summa	3 244 612	2 995 810

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	16 200	0
Summa	16 200	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	17 850	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	34 479	32 744
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 125	0
Städning enligt avtal	30 448	27 900
Städning utöver avtal	2 559	0
Sotning	33 479	0
Hissbesiktning	0	3 400
Brandskydd	40 388	0
Gårdkostnader	2 153	5 499
Gemensamma utrymmen	7 015	0
Sophantering	21 480	21 480
Snöröjning/sandning	13 750	26 525
Serviceavtal	49 339	29 278
Mattvätt/Hyrmattor	6 895	8 152
Förbrukningsmaterial	1 329	11 002
Summa	269 289	165 980

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	30 000	0
Bostadsrättslägenheter	6 672	0
Tvättstuga	20 375	20 053
Trapphus/port/entr	4 788	0
Dörrar och lås/porttele	10 833	45 788
VVS	47 001	23 771
Värmeanläggning/undercentral	0	20 038
Ventilation	10 258	14 349
Elinstallationer	22 750	0
Hissar	2 113	5 469
Fönster	16 500	0
Vattenskada	333 369	200 796
Summa	504 658	330 264

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Mark/gård/utemiljö	76 468	0
VVS	43 935	0
Elinstallationer	0	38 375
Fönster	0	2 071 003
Tak	0	66 591
Övrigt	0	-38 375
Summa	120 403	2 137 594

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	87 190	94 815
Uppvärmning	902 029	1 002 932
Vatten	177 681	173 135
Sophämtning/renhållning	124 508	129 007
Grovsopor	8 923	0
Summa	1 300 331	1 399 889

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	87 789	14 552
Självrisk	58 001	0
Kabel-TV	13 284	13 152
Bredband	45 760	41 600
Fastighetsskatt	157 090	153 580
Summa	361 924	222 884

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 670	3 320
Tele- och datakommunikation	2 361	3 672
Revisionsarvoden extern revisor	40 125	20 125
Styrelseomkostnader	0	1 686
Fritids och trivselkostnader	8 779	5 667
Föreningskostnader	6 429	8 154
Studieverksamhet	0	1 244
Förvaltningsarvode enl avtal	139 572	133 931
Överlåtelsekostnad	18 522	12 036
Pantsättningskostnad	10 584	5 160
Administration	4 966	4 016
Konsultkostnader	8 119	28 344
Bostadsrätterna Sverige	6 530	0
Föreningsavgifter	5 773	5 681
Summa	255 430	233 036

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	95 700	81 000
Arbetsgivaravgifter	23 705	20 996
Summa	119 405	101 996

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	182 872	199 535
Dröjsmålsränta	22	0
Summa	182 894	199 535

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 917 382	19 917 382
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 917 382	19 917 382
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 090 360	-5 830 275
Årets avskrivning	-456 408	-260 085
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 546 768	-6 090 360
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 370 614	13 827 022
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>869 725</i>	<i>869 725</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	58 474 000	45 971 000
Taxeringsvärde mark	118 891 000	126 607 000
Summa	177 365 000	172 578 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	260 085	260 085
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	260 085	260 085
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-260 085	-260 085
Utgående ackumulerad avskrivning	-260 085	-260 085
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	16 986	16 758
Transaktionskonto	654 032	1 307 931
Borgo räntekonto	1 058 140	1 066 129
Summa	1 729 159	2 390 818

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	32 470	33 463
Förutbet försäkr premier	29 341	29 101
Förutbet bredband	16 640	12 480
Summa	78 451	75 044

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-08-31	2,67 %	588 000	588 000
Handelsbanken	2026-08-31	2,67 %	2 940 000	2 940 000
Handelsbanken	2026-08-17	2,70 %	2 000 000	2 700 000
Summa			5 528 000	6 228 000
Varav kortfristig del			5 528 000	6 228 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 528 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	275	97 871
Uppl kostn el	6 871	7 585
Uppl kostnad Värme	122 144	119 914
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	0
Uppl kostn räntor	15 239	22 342
Uppl kostn vatten	30 080	25 482
Uppl kostnad Sophämtning	11 292	9 975
Uppl kostnad arvoden	47 200	32 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 830	10 000
Förutbet hyror/avgifter	503 290	516 407
Summa	771 221	842 076

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 877 000	13 877 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från den 1 januari 2026 höjdes årsavgifterna med 4 %. Anledningen är ökade kostnader för fjärrvärme, el, vatten, avfallshantering och för drift av fastigheten i stort. För att föreningens ekonomi ska vara långsiktigt hållbar behöver avgifterna följa med kostnadsutvecklingen, styrelsen gör därför nya beräkningar varje år för att bedöma behovet av justering av årsavgiften, så att vi kan fortsätta ta hand om fastigheten på ett tryggt och hållbart sätt.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

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

Stockholm

Peter Skanvik
Ordförande

Svante Torleif Wetterling
Kassör

Hans Nyman
Styrelseledamot

Margareta Pant
Styrelseledamot

Julia Granhed
Sekreterare

Hans Johan Larsson
Styrelseledamot

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

Peter Toresson
Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 16:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 09:55

DOCUMENT ID:

BkbTg0xKjbl

ENVELOPE ID:

Hy6lAgKj-l-BkbTg0xKjbl

DOCUMENT NAME:

Brf Y.K.- Huset, 716405-7387 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

21 pages

SHA-512:

61a3fc65a676a6f91e966a33bafb8307ba09cd9427fc343

f66195db970f99a540654f9d681402b163d95cbf252971

39984d38ade96dad10fbfdc9812028a11ba

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. MARGIT LENA MARGARE TA PANT apia.pant@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 10:40 31.03.2026 10:38	eID Low	Swedish BankID IP: 92.58.49.238
2. Hans Nyman hansnym@hotmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 10:49 31.03.2026 10:47	eID Low	Swedish BankID IP: 109.238.143.189
3. SVANTE TORLEIF WETTE RLING svante.wetterling@wadvisory.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 11:39 31.03.2026 11:37	eID Low	Swedish BankID IP: 109.238.143.47
4. JULIA GRANHED juliagranhed@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 11:45 31.03.2026 11:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.140.41.134
5. Peter Skanvik peter.skanvik@yahoo.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 15:40 01.04.2026 15:35	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.137.130
6. Hans Johan Larsson johan@every-day.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 15:55 01.04.2026 15:46	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.220.225
7. Peter Ralf Mikael Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 16:54 01.04.2026 16:52	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.77.26

* 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

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

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