

Årsredovisning 2020

Brf Ydal

Org nr 717600-2595



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Ydal, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighet

Föreningen har till ändamål att uppföra, besitta och förvalta bostadshus beläget i kvarteret Ydal, samt att i föreningen tillhörig fastighet åt sina medlemmar eller vissa bland dem upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen förvärvade 1934-02-23 fastigheten Kvarngärdet 12:1 i Uppsala kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 3 våningar med totalt 51 bostadsrätter. Den totala boytan är 3104 kvm. I fastigheten finns också 2 lokaler.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 51 262 000 kr varav markvärdet motsvarar 25 630 000 kr och byggnadsvärdet 25 632 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Fastum AB angående ekonomisk förvaltning. Fastighetsskötsel har skötts av Upplands Boservice AB och städning av SIMH (Svenska Institutet för Miljö och Hälsa AB).

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Låneskulden uppgår vid årsskiftet till 2 880 000 kr, fördelat på två lån hos SEB. Räntesatser framgår av not.

Föreningen betalar fastighetsskatt och fastighetsavgift. För lokaler betalas statlig fastighetsskatt och skattesatsen är även fortsättningsvis 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift har under år 2020 uppgått till 1 429 kr per lägenhet. Föreningen har skattemässigt 47 lägenheter då vissa lägenheter är ihopslagna.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-03-25 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Benny Kullinger	Ordförande/Sekreterare
Marlene Olson	Vice ordförande
Kristina Emanuelsson	Kassör
Robert Larsson	Ledamot
Nina Brunåker	Ledamot
Terry Hartig	Suppleant
Erik Melander	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening. Föreningens attestordning för löpande betalningar stadgar att belopp upp till 30 000 kr får attesteras av Benny Kullinger och Kristina Emanuelsson var för sig. Belopp över 30 000 kr tecknas av två ordinarie ledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda sammanträden.
Styrelsen tar inte ut något arvode.

Revisorer

Fredrik Agerson, Företagarnas Revisionsbyrå AB Ordinarie
Peter Zetterling, Företagarnas Revisionsbyrå AB Suppleant

Föreningsvald granskare

Anna Rolander Ordinarie
Evelina Lindström Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Uppsala läns stadskansli 1958-06-16.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den lägenhet som varit omfattande förörenad med katturin har sanerats under året. Föreningen har fakturerat den tidigare medlemmen som orsakat problemet med totalt 642 228 kronor. Han har betalt merparten men vill inte betala för att återställa ytskikten. Den resterande skulden är 198 949 kronor. Vi kommer att kräva beloppet via domstol.

Under året genomfördes en genomgång av vårt värmesystem genom att byta alla radiatorventiler, sätta in nya termostater och injustera hela radiatorsystemet. Vi satte också in ett nytt expansionskärl med avgasare och sanerade för asbest runt värmerören i källaren.

Den rabatt som vi tidigare tagit in offert på kommer vi i stället att åtgärda själva. Den första etappen genomfördes på vårens städdag.

Under året genomfördes både OVK-kontroll och energideklaration med tillfredsställande resultat.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen har 71 (67) medlemmar fördelade på 47 lägenheter. De två lokalerna hyrs ut av föreningen.

Under året har 11 (2) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 891	1 850	1 800	1 855
Resultat efter finansiella poster	-1 157	121	273	432
Soliditet (%)	41	50	50	47
Årets res exkl avskrivningar	-860	418	570	728
Fastighetslån/kvm	928	938	947	956
Årsavgifter/kvm	552	526	526	526

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet per balansdag.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	220 466	322 380	1 675 625	1 266 157	120 764	3 605 392
Disposition av föregående års resultat:			44 571	76 193	-120 764	0
Årets resultat					-1 156 971	-1 156 971
Belopp vid årets utgång	220 466	322 380	1 720 196	1 342 350	-1 156 971	2 448 421

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 342 350
årets förlust	-1 156 971
	185 379

disponeras så att ianspråktagande underhållsfond avsättes till underhållsfond i ny räkning överföres	-1 259 131 200 000 1 244 510 185 379
---	--

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 890 529	1 849 692
Övriga rörelseintäkter	2	358 249	351 807
Summa rörelseintäkter		2 248 778	2 201 499
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 851 270	-1 573 906
Övriga externa kostnader	4	-194 143	-174 186
Personalkostnader	5	-25 626	0
Avskrivningar		-297 057	-297 057
Summa rörelsekostnader		-3 368 096	-2 045 149
Rörelseresultat		-1 119 318	156 350
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 653	-35 586
Summa finansiella poster		-37 653	-35 586
Resultat efter finansiella poster		-1 156 971	120 764
Årets resultat		-1 156 971	120 764

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7, 8, 9	3 665 933	3 962 990
Summa materiella anläggningstillgångar		3 665 933	3 962 990
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	55 000	55 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		55 000	55 000
Summa anläggningstillgångar		3 720 933	4 017 990
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	2 141 093	3 135 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		109 954	120 087
Summa kortfristiga fordringar		2 251 047	3 255 764
Summa omsättningstillgångar		2 251 047	3 255 764
SUMMA TILLGÅNGAR		5 971 980	7 273 754

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		542 846	542 846
Fond för yttre underhåll		1 720 196	1 675 625
Summa bundet eget kapital		2 263 042	2 218 471
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 342 350	1 266 157
Årets resultat		-1 156 971	120 764
Summa fritt eget kapital		185 379	1 386 921
Summa eget kapital		2 448 421	3 605 392
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	1 800 000	2 880 000
Summa långfristiga skulder		1 800 000	2 880 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 080 000	30 000
Leverantörsskulder		87 711	273 268
Skatteskulder		6 777	3 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	549 071	481 222
Summa kortfristiga skulder		1 723 559	788 362
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 971 980	7 273 754

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Ombyggnad	50 år
Tak- och måleriarbete	23 år
Elrenovering	33 år
Låssystem	10 år
Bredband	5 år
Säkerhetsdörrar	15 år
Värmeväxlare	20 år
Barnvagns- och sophus	30 år
Cykelställ	15 år
Gårdsrenovering	20 år
Fastighetsförbättring	20 år

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 673 929	1 633 092
Hyror lokaler	114 000	114 000
Kabel-TV och bredband	102 600	102 600
	1 890 529	1 849 692

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Tvättavgifter	14 160	16 837
Bastuavgifter	700	880
Gemensamhetslokal	450	1 050
Avg. andrahandsuthyrning	4 262	6 975
Övriga fakturerade kostnader	336 466	325 762
Övriga ersättning	2 208	303
	358 246	351 807

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	69 072	65 916
Trädgårdsskötsel	10 486	3 889
Städkostnader	46 680	46 272
Snöröjning/sandning	2 064	4 954
Serviceavtal	899	884
Reparationer	214 636	67 927
Reparation bostadsrätt att vidarefakt	316 466	325 762
Reparation vattenskada	0	27 591
Planerat underhåll	136 887	155 429
Underhåll värme	1 129 985	0
Underhåll bostadsrätt att vidarefakturerat OVK	20 000	0
El	72 665	90 722
Värme	418 164	439 723
Vatten och avlopp	119 120	90 496
Avfallshantering	67 243	62 852
Försäkringskostnader	33 675	32 881
Självrisker	46 500	0
Försäkringsersättningar	-32 540	0
Kabel-tv	71 425	70 069
Bredband	87 120	87 120
Förbrukningsinventarier	19 690	0
Förbrukningsmaterial	1 033	1 420
	2 851 270	1 573 907

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	12 620	12 620
Fastighetsavgift	68 592	66 096
Inkasso- och KFM-avgifter	4 369	0
Telefoni	4 068	5 128
Datorkommunikation	1 136	2 392
Hemsida	2 392	0
Porto	3 408	3 372
Revisionsarvode	18 063	18 750
Ekonomisk förvaltning	62 252	59 124
Bankkostnader	0	400
Konsultarvoden	0	2 875
Upprättande av energideklaration	11 990	0
Övriga poster	0	1 770
Övriga förvaltningskostnader	5 253	1 659
	194 143	174 186

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Löner	19 500	0
Sociala avgifter	6 126	0
	25 626	0

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	521 800	521 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	521 800	521 800
Ingående avskrivningar	-442 109	-431 673
Årets avskrivningar	-10 436	-10 436
Utgående ackumulerade avskrivningar	-452 545	-442 109
Utgående redovisat värde	69 255	79 691
Taxeringsvärden byggnader	25 632 000	25 632 000
Taxeringsvärden mark	25 630 000	25 630 000
	51 262 000	51 262 000
Bokfört värde mark	200 200	200 200
	200 200	200 200

Not 7 Sophus

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	630 545	630 545
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	630 545	630 545
Ingående avskrivningar	-168 144	-147 126
Årets avskrivningar	-21 018	-21 018
Utgående ackumulerade avskrivningar	-189 162	-168 144
Utgående redovisat värde	441 383	462 401

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 436 653	3 436 653
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 436 653	3 436 653
Ingående avskrivningar	-2 631 399	-2 493 720
Årets avskrivningar	-137 679	-137 679
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 769 078	-2 631 399
Utgående redovisat värde	667 575	805 254

Not 9 Ombyggnad

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 396 182	6 396 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 396 182	6 396 182
Ingående avskrivningar	-3 980 738	-3 852 814
Årets avskrivningar	-127 924	-127 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 108 662	-3 980 738
Utgående redovisat värde	2 287 520	2 415 444

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

25 aktier i Fastum AB orgnr: 556730-0883

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Fastum AB	55 000	55 000
	55 000	55 000

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningsfordran Fastum	1 911 172	2 787 258
Skattekonto	10 681	22 657
Andra kortfristiga fordringar	219 240	325 762
	2 141 093	3 135 677

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	1,21	2021-03-17	1 080 000	1 110 000
SEB	1,25	2021-03-17	1 800 000	1 800 000
			2 880 000	2 910 000
Kortfristig del av långfristig skuld			1 080 000	30 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långsiktig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån på 1 800 000 kr har slutbetalningsdag 2025-12-18.

Kortfristig del långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 1 080 000 kronor

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	1 315	1 444
Övriga upplupna kostnader	63 424	95 104
Upplupet revisionsarvode	20 000	20 000
Förutbetalda intäkter	464 332	364 673
	549 071	481 221

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	8 125 000	8 125 000
	8 125 000	8 125 000

Uppsala

Benny Kullinger
Ordförande

Marlene Olson

Robert Larsson

Kristina Emanuelsson

Nina Brunåker

Vår revisionsberättelse har lämnats

Fredrik Agerson
Auktoriserad revisor
Företagarnas Revisionsbyrå AB

Anna Rolander
Föreningsvald granskare