



Årsredovisning 2022



Brf Ydal

Org nr 717600-2595

fastum

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 ombyggnad.

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 kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Ydal, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 69 885 000 kr varav markvärdet motsvarar 37 249 000 kr och byggnadsvärdet 32 636 000 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 2 820 000 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 2022 uppgått till 1 519 kr per lägenhet. Föreningen har skattemässigt 47 lägenheter då vissa lägenheter är ihopslagna.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2022-03-24 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Benny Kullinger	Ordförande/Sekreterare
Kristina Emanuelsson	Kassör
Robert Larsson	Ledamot
Magdalena Eggens	Ledamot
Erik Melander	Ledamot

Terry Hartig	Suppleant
Thomas Lindström	Suppleant

Föreningens firmatecknas 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 11 st protokollförda sammanträden.
Styrelsen tar inte ut något arvode.

Revisorer

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

Föreningsvald granskare

Evelina Lindsten	Ordinarie
Sofia Carlsson	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2022-05-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Yttre målning av fönster i lägenheter och trapphus har gjorts under året.

Medlemsinformation

Föreningen har 68 (74) medlemmar fördelade på 47 lägenheter. De två lokalerna hyrs ut av föreningen.

Under året har 3 (5) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 019	1 955	1 891	1 850
Resultat efter finansiella poster	86	-313	-1 157	121
Soliditet (%)	40	37	41	50
Årets res exkl avskrivningar	330	-15	-860	418
Fastighetslån/kvm	909	918	928	938
Årsavgifter/kvm	580	580	552	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	661 065	1 244 510	-312 524	2 135 897
Disposition av föregående års resultat:			-332 973	20 450	312 524	1
Årets resultat					85 706	85 706
Belopp vid årets utgång	220 466	322 380	328 092	1 264 960	85 706	2 221 604

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 264 960
årets vinst	85 706
	1 350 666

disponeras så att	
ianspråktagande underhållsfond	-248 921
avsättes till underhållsfond	330 000
i ny räkning överföres	1 269 587
	1 350 666

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 019 105	1 955 101
Övriga rörelseintäkter	2	33 180	15 325
Summa rörelseintäkter		2 052 285	1 970 426
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 490 195	-1 722 412
Övriga externa kostnader	4	-190 526	-226 857
Avskrivningar		-244 031	-297 052
Summa rörelsekostnader		-1 924 752	-2 246 321
Rörelseresultat		127 533	-275 895
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	-5 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 839	-31 629
Summa finansiella poster		-41 827	-36 629
Resultat efter finansiella poster		85 706	-312 524
Årets resultat		85 706	-312 524

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6, 7, 8	3 124 850	3 368 881
Summa materiella anläggningstillgångar		3 124 850	3 368 881
Summa anläggningstillgångar		3 124 850	3 368 881
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 569	0
Övriga fordringar	9	2 288 528	2 301 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		155 272	113 566
Summa kortfristiga fordringar		2 452 369	2 415 013
Summa omsättningstillgångar		2 452 369	2 415 013
SUMMA TILLGÅNGAR		5 577 219	5 783 894

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		542 846	542 846
Fond för yttre underhåll		328 092	661 065
Summa bundet eget kapital		870 938	1 203 911
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 264 960	1 244 510
Årets resultat		85 706	-312 524
Summa fritt eget kapital		1 350 666	931 986
Summa eget kapital		2 221 604	2 135 897
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	1 800 000	1 800 000
Summa långfristiga skulder		1 800 000	1 800 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 020 000	1 050 000
Leverantörsskulder		99 716	249 353
Skatteskulder		0	6 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	435 899	541 741
Summa kortfristiga skulder		1 555 615	1 847 997
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 577 219	5 783 894

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		85 706	-312 523
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		244 031	297 052
Förändring skatteskuld/fordran		-8 536	126
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		321 201	-15 345
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-50 292	215 630
Förändring av kortfristiga skulder		-255 478	154 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten		15 431	354 596
Investeringsverksamheten			
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	55 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	55 000
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-30 000	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-30 000	-30 000
Årets kassaflöde		-14 569	379 596
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 290 768	1 911 171
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 276 199	2 290 767

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

	2022	2021
Årsavgifter	1 800 464	1 757 616
Hyror lokaler	116 041	94 885
Kabel-TV och bredband	102 600	102 600
	2 019 105	1 955 101

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Tvättavgifter	18 290	10 040
Bastuavgifter	2 300	1 480
Gemensamhetslokal	750	530
Avg. andrahandsuthyrning	6 020	2 774
Försäkring återbäring	5 821	0
Övriga ersättning	0	501
	33 181	15 325

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	70 304	69 072
Trädgårdsskötsel	12 055	21 235
Städkostnader	49 005	47 983
Snöröjning/sandning	6 130	0
Serviceavtal	929	914
Besiktningkostnader	0	3 949
Radonmätning	0	7 375
Reparationer	56 226	51 924
Reparation bostadsrätt att vidarefakt	0	32 120
Planerat underhåll	48 750	89 953
Underhåll tvättstuga	0	86 000
Underhåll fönster	248 921	357 020
El	122 278	84 934
Värme	457 526	470 124
Vatten och avlopp	129 168	127 738
Avfallshantering	80 684	74 710
Försäkringskostnader	38 127	36 028
Kabel-tv	74 506	72 375
Bredband	87 120	87 120
Förbrukningsinventarier	3 790	0
Förbrukningsmaterial	4 676	1 839
	1 490 195	1 722 413

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetskatt	8 850	12 620
Fastighetsavgift	71 393	70 032
Telefoni	9 858	9 097
Datorkommunikation	1 816	1 816
Hemsida	2 392	2 392
Porto	4 277	4 064
Konstaterad förlust fordringar	0	18 949
Revisionsarvode	22 375	21 782
Ekonomisk förvaltning	66 125	68 375
Juridisk konsultation	0	16 945
Övriga förvaltningskostnader	3 439	785
	190 525	226 857

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	521 800	521 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	521 800	521 800
Ingående avskrivningar	-462 981	-452 545
Årets avskrivningar	-10 436	-10 436
Utgående ackumulerade avskrivningar	-473 417	-462 981
Utgående redovisat värde	48 383	58 819
Taxeringsvärden byggnader	32 636 000	25 632 000
Taxeringsvärden mark	37 249 000	25 630 000
	69 885 000	51 262 000
Bokfört värde byggnader	48 383	58 819
Bokfört värde mark	200 200	200 200
	248 583	259 019

Not 6 Sophus

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	630 545	630 545
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	630 545	630 545
Ingående avskrivningar	-210 180	-189 162
Årets avskrivningar	-21 018	-21 018
Utgående ackumulerade avskrivningar	-231 198	-210 180
Utgående redovisat värde	399 347	420 365

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 436 653	3 436 653
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 436 653	3 436 653
Ingående avskrivningar	-2 906 752	-2 769 078
Årets avskrivningar	-84 653	-137 674
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 991 405	-2 906 752
Utgående redovisat värde	445 248	529 901

Not 8 Ombyggnad

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 396 182	6 396 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 396 182	6 396 182
Ingående avskrivningar	-4 236 586	-4 108 662
Årets avskrivningar	-127 924	-127 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 364 510	-4 236 586
Utgående redovisat värde	2 031 672	2 159 596

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningsfordran Fastum	2 276 199	2 290 768
Skattekonto	10 683	10 679
Skattefordringar	1 633	0
Andra kortfristiga fordringar	12	0
	2 288 527	2 301 447

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalnings dag	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	4,40	2023-12-28	1 020 000	1 050 000
SEB	1,11	2025-12-28	1 800 000	1 800 000
			2 820 000	2 850 000
Kortfristig del av långfristig skuld			1 020 000	1 050 000

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.

Kortfristig del långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 1 020 000 kronor

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	2 044	1 286
Övriga upplupna kostnader	102 013	85 365
Upplupet revisionsarvode	22 000	21 000
Förutbetalda intäkter	309 842	434 089
	435 899	541 740

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	8 125 000	8 125 000
	8 125 000	8 125 000

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Benny Kullinger
Ordförande

Robert Larsson

Kristina Emanuelsson

Magdalena Eggens

Erik Melander

Vår revisionsberättelse har lämnats en dag som framgår av vår elektroniska signatur

Fredrik Agerson
Auktoriserad revisor
Företagarnas Revisionsbyrå AB

Evelina Lindsten
Föreningsvald granskare