



Årsredovisning 2023



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 2023.

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening.

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 3 104 kvm. I fastigheten finns också 2 lokaler med total på 158 kvm. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

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 1 800 000 kr, fördelat på ett 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 2023 uppgått till 1 589 kr per lägenhet. Föreningen har skattemässigt 47 lägenheter då vissa lägenheter är ihopslagna.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-03-23 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

| | |
|------------------|------------------------|
| Benny Kullinger | Ordförande/Sekreterare |
| Robert Larsson | Vice ordförande |
| Per Manhof | Ledamot |
| Magdalena Eggens | Ledamot/Kassör |
| 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 Magdalena Eggens 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

| | |
|----------------------|-----------|
| Kristina Emanuelsson | Ordinarie |
| Evenlina Lindsten | Suppleant |

Föreningens stadgar

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från 1 juli 2023 har årsavgifterna höjts med 10%. Renovering av cykelförråd har gjorts under året med byte av plåtttertack och målning av fasad. Även stamspolning har utförts.

Medlemsinformation

Föreningen har 66 (68) medlemmar fördelade på 47 lägenheter. De två lokalerna hyrs ut av föreningen.

Under året har 4 (3) överlåtelser skett.

| Flerårsöversikt (tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 2 125 | 2 019 | 1 955 | 1 891 |
| Resultat efter finansiella poster | -48 | 86 | -313 | -1 157 |
| Soliditet (%) | 46 | 40 | 37 | 41 |
| Årets res exkl avskrivningar | 180 | 330 | -15 | -860 |
| Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, (kr) | 609 | 580 | 580 | 552 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 609 | 580 | 566 | 539 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 552 | 865 | 874 | 883 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 580 | 909 | 918 | 928 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 184 | 192 | 159 | 131 |
| Räntekänslighet (%) | 1 | 2 | 2 | 2 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 213 | 217 | 209 | 187 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 87 | 88 | 89 | 88 |

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm, (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm, (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, %

Föreningens räntebärande skulder genom föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm, (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att man bytt plåttak, stamspolat och bytt ut en tvättmaskin till en kostnad av 439 986 kr vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31.

Föreningen har under året amorterat av ett lån vilket gör att räntekostnaderna blir lägre samt att de höjde årsavgifterna med 10% från och med 2023-07-01. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 220 466 | 322 380 | 328 092 | 1 264 960 | 85 706 | 2 221 604 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 81 079 | 4 626 | -85 706 | -1 |
| Årets resultat | | | | | -48 052 | -48 052 |
| Belopp vid årets utgång | 220 466 | 322 380 | 409 171 | 1 269 586 | -48 052 | 2 173 551 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|------------------|
| balanserad vinst | 1 269 586 |
| årets förlust | -48 052 |
| | 1 221 534 |
| disponeras så att ianspråktagande underhållsfond avsättes till underhållsfond i ny räkning överföres | -409 171 |
| | 340 000 |
| | 1 290 705 |
| | 1 221 534 |

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

| Resulträkning | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 2 124 614 | 2 019 105 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 48 354 | 33 180 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 172 968 | 2 052 285 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 730 891 | -1 490 195 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -191 901 | -190 526 |
| Avskrivningar | | -227 823 | -244 031 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 150 615 | -1 924 752 |
| Rörelseresultat | | 22 353 | 127 533 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 468 | 12 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -73 873 | -41 839 |
| Summa finansiella poster | | -70 405 | -41 827 |
| Resultat efter finansiella poster | | -48 052 | 85 706 |
| Årets resultat | | -48 052 | 85 706 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5, 6, 7, 8 | 2 897 027 | 3 124 850 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 2 897 027 | 3 124 850 |
| Summa anläggningstillgångar | | 2 897 027 | 3 124 850 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 11 486 | 8 569 |
| Övriga fordringar | 9 | 1 617 025 | 2 288 528 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 179 067 | 155 272 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 807 578 | 2 452 369 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 807 578 | 2 452 369 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 4 704 605 | 5 577 219 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 542 846 | 542 846 |
| Fond för yttre underhåll | | 409 171 | 328 092 |
| Summa bundet eget kapital | | 952 017 | 870 938 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 1 269 586 | 1 264 960 |
| Årets resultat | | -48 052 | 85 706 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 221 534 | 1 350 666 |
| Summa eget kapital | | 2 173 551 | 2 221 604 |
| 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 | 0 | 1 020 000 |
| Leverantörsskulder | | 211 910 | 99 716 |
| Skatteskulder | | 6 962 | 0 |
| Övriga skulder | | 649 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 511 533 | 435 899 |
| Summa kortfristiga skulder | | 731 054 | 1 555 615 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 4 704 605 | 5 577 219 |

Kassaflödesanalys

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -48 052 | 85 706 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 227 823 | 244 031 |
| Förändring skatteskuld/fordran | | 8 595 | -8 536 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 188 366 | 321 201 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -55 554 | -50 292 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 188 476 | -255 478 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 321 288 | 15 431 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring av skulder till kreditinstitut | | -1 020 000 | -30 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -1 020 000 | -30 000 |
| Årets kassaflöde | | -698 712 | -14 569 |
| Likvida medel och avräkningskonto | | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | | 2 276 199 | 2 290 768 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut | | 1 577 487 | 2 276 199 |

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

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 890 487 | 1 800 464 |
| Hyror lokaler | 123 427 | 116 041 |
| Kabel-TV och bredband | 110 700 | 102 600 |
| | 2 124 614 | 2 019 105 |

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Tvättavgifter | 17 650 | 18 290 |
| Bastuavgifter | 1 740 | 2 300 |
| Gemensamhetslokal | 450 | 750 |
| Avg. andrahandsuthyrning | 9 188 | 6 020 |
| Försäkring återbäring | 0 | 5 821 |
| Övrig ersättning | 19 326 | 0 |
| | 48 354 | 33 181 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 72 668 | 70 304 |
| Trädgårdsskötsel | 3 600 | 12 055 |
| Städkostnader | 51 078 | 49 005 |
| Snöröjning/sandning | 20 310 | 6 130 |
| Serviceavtal | 952 | 929 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 11 263 | 0 |
| Myndighetskrav | 4 188 | 0 |
| Reparationer | 121 153 | 56 226 |
| Planerat underhåll | 439 986 | 48 750 |
| Underhåll fönster | 0 | 248 921 |
| El | 82 582 | 122 278 |
| Värme | 486 145 | 457 526 |
| Vatten och avlopp | 127 396 | 129 168 |
| Avfallshantering | 87 110 | 80 684 |
| Försäkringskostnader | 41 637 | 38 127 |
| Kabel-tv | 82 152 | 74 506 |
| Bredband | 97 786 | 87 120 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | 3 790 |
| Förbrukningsmaterial | 885 | 4 676 |
| | 1 730 891 | 1 490 195 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt | 8 850 | 8 850 |
| Fastighetsavgift | 74 683 | 71 393 |
| Telefoni | 3 560 | 9 858 |
| Datorkommunikation | 1 816 | 1 816 |
| Hemsida | 2 450 | 2 392 |
| Porto | 4 780 | 4 277 |
| Revisionsarvode | 23 563 | 22 375 |
| Ekonomisk förvaltning | 68 621 | 66 125 |
| Övriga förvaltningskostnader | 3 578 | 3 439 |
| | 191 901 | 190 525 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 521 800 | 521 800 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 521 800 | 521 800 |
| Ingående avskrivningar | -473 417 | -462 981 |
| Årets avskrivningar | -10 436 | -10 436 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -483 853 | -473 417 |
| Utgående redovisat värde | 37 947 | 48 383 |
| Taxeringsvärden byggnader | 32 636 000 | 32 636 000 |
| Taxeringsvärden mark | 37 249 000 | 37 249 000 |
| | 69 885 000 | 69 885 000 |
| Bokfört värde byggnader | 37 947 | 48 383 |
| Bokfört värde mark | 200 200 | 200 200 |
| | 238 147 | 248 583 |

Not 6 Sophus

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 630 545 | 630 545 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 630 545 | 630 545 |
| Ingående avskrivningar | -231 198 | -210 180 |
| Årets avskrivningar | -21 018 | -21 018 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -252 216 | -231 198 |
| Utgående redovisat värde | 378 329 | 399 347 |

Not 7 Fastighetsförbättringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 3 436 653 | 3 436 653 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 436 653 | 3 436 653 |
| Ingående avskrivningar | -2 991 405 | -2 906 752 |
| Årets avskrivningar | -68 445 | -84 653 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 059 850 | -2 991 405 |
| Utgående redovisat värde | 376 803 | 445 248 |

Not 8 Ombyggnad

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 6 396 182 | 6 396 182 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 6 396 182 | 6 396 182 |
| Ingående avskrivningar | -4 364 510 | -4 236 586 |
| Årets avskrivningar | -127 924 | -127 924 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 492 434 | -4 364 510 |
| Utgående redovisat värde | 1 903 748 | 2 031 672 |

Not 9 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkningsfordran Fastum | 1 577 488 | 2 276 199 |
| Skattekonto | 39 537 | 10 683 |
| Skattefordringar | 0 | 1 633 |
| Andra kortfristiga fordringar | 0 | 12 |
| | 1 617 025 | 2 288 527 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Slutbetalnings dag | Lånebelopp 2023-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|---|----------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB | 4,40 | 2023-12-28 | 0 | 1 020 000 |
| SEB | 1,11 | 2025-12-28 | 1 800 000 | 1 800 000 |
| | | | 1 800 000 | 2 820 000 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 0 | 1 050 000 |

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 777 | 2 044 |
| Övriga upplupna kostnader | 94 601 | 102 013 |
| Upplupet revisionsarvode | 23 000 | 22 000 |
| Förutbetalda intäkter | 393 154 | 309 842 |
| | 511 532 | 435 899 |

Not 12 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 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

Per Manhof

Magdalena Eggens

Erik Melander

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

Fredrik Agerson
Auktoriserad revisor
Företagarnas Revisionsbyrå AB

Kristina Emanuelsson
Föreningsvald granskare