

Årsredovisning

för

Brf Ydal

717600-2595

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Ydal, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 39 756 000 kr varav markvärdet motsvarar 17 627 000 kr och byggnadsvärdet 22 129 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Fastum UBC Förvaltning 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 2 970 000 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 2017 uppgått till 1 315 kr per lägenhet. Föreningen har skattemässigt 48 lägenheter då vissa lägenheter är ihopslagna. Avgiften indexerar genom att den har knutits till inkomstbasbeloppet och dess utveckling.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2017-03-30 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Roine Johansson	Ordförande
Fredrik Noén	Vice ordförande
Benny Kullinger	Sekreterare
Kristina Emanuelsson	Kassör
Simon Sverkel	Ledamot
Marlene Olson	Suppleant
Terry Hartig	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 Roine Johansson och Kristina Emanuelsson var för sig. Belopp över 30 000 kr tecknas av två ordinarie ledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.
Styrelsen tar inte ut något arvode.

Revisorer

Simon Kyhlén, Folkesson Råd & Rev AB	Ordinarie
Eva Dverstorp	Suppleant

Föreningsvald granskare

Erik Melander	Ordinarie
---------------	-----------

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2003-04-22.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen har 76 medlemmar fördelade på 48 lägenheter. De två lokalerna hyrs ut av föreningen.

Under året har 5 lägenheter bytt ägare.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 855	1 852	1 850	1 850
Resultat efter finansiella poster	432	476	73	204
Soliditet (%)	47	44	37	33
Årets res exkl avskrivningar	728	773	370	507
Fastighetslån/kvm	956	966	1 083	1 202
Årsavgifter/kvm	526	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.

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	550 625	1 210 178	475 918	2 779 567
Disposition av föregående års resultat:			475 000	918	-475 918	0
Årets resultat					431 886	431 886
Belopp vid årets utgång	220 466	322 380	1 025 625	1 211 096	431 886	3 211 453

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 211 096
årets vinst	431 886
	1 642 982
disponeras så att avsättes till underhållsfond	400 000
i ny räkning överföres	1 242 982
	1 642 982

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

Resulträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 854 874	1 851 830
Övriga rörelseintäkter	2	37 988	101 081
Summa rörelseintäkter		1 892 862	1 952 911
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-957 213	-956 909
Övriga externa kostnader	4	-162 612	-155 307
Avskrivningar		-297 057	-297 057
Summa rörelsekostnader		-1 416 882	-1 409 273
Rörelseresultat		475 980	543 638
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 750	3 825
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 844	-71 545
Summa finansiella poster		-44 094	-67 720
Resultat efter finansiella poster		431 886	475 918
Årets resultat		431 886	475 918

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6, 7, 8	4 557 104	4 854 161
Summa materiella anläggningstillgångar		4 557 104	4 854 161
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	55 000	55 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		55 000	55 000
Summa anläggningstillgångar		4 612 104	4 909 161
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	2 107 163	1 355 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 773	92 862
Summa kortfristiga fordringar		2 217 936	1 448 526
Summa omsättningstillgångar		2 217 936	1 448 526
SUMMA TILLGÅNGAR		6 830 040	6 357 687

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		542 846	542 846
Fond för yttre underhåll		1 025 625	550 625
Summa bundet eget kapital		1 568 471	1 093 471
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 211 096	1 210 178
Årets resultat		431 886	475 918
Summa fritt eget kapital		1 642 982	1 686 096
Summa eget kapital		3 211 453	2 779 567
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 940 000	2 970 000
Summa långfristiga skulder		2 940 000	2 970 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	30 000	30 000
Leverantörsskulder		133 555	134 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	515 032	443 772
Summa kortfristiga skulder		678 587	608 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 830 040	6 357 687

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

	2017	2016
Årsavgifter	1 633 174	1 633 020
Hyror lokaler	119 100	116 400
Kabel-TV och bredband	102 600	102 410
	1 854 874	1 851 830

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Tvättavgifter	12 180	17 840
Bastuavgifter	840	1 060
Gemensamhetslokal	8 550	3 750
Avg. andrahandsuthyrning	10 229	12 182
Övriga ersättningar	6 188	8 225
Ersättningar från leverantör		58 024
	37 987	101 081

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	64 197	61 838
Trädgårdsskötsel	1 032	4 635
Kostnader i samband med städdagar	6 188	0
Städkostnader	44 184	43 105
Snöröjning/sandning	3 920	10 441
Serviceavtal	0	832
Reparationer	18 081	14 610
El	69 082	64 132
Värme	440 221	438 524
Vatten och avlopp	73 151	78 294
Avfallshantering	43 337	59 471
Försäkringskostnader	27 917	26 323
Kabel-tv	68 527	67 168
Bredband	88 082	79 830
Förbrukningsinventarier	0	3 589
Förbrukningsmaterial	9 294	4 117
	957 213	956 909

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt	9 560	9 560
Fastighetsavgift	63 120	60 864
Telefoni	4 782	2 337
Hemsida	0	746
Porto	3 192	2 692
Föreningsgemensamma kostnader	199	111
Revisionsarvode	18 625	18 125
Ekonomisk förvaltning	58 184	55 684
Bankkostnader	350	1 000
Övriga poster	1 729	0
Övriga förvaltningskostnader	2 871	4 188
	162 612	155 307

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	521 800	521 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	521 800	521 800
Ingående avskrivningar	-410 801	-400 365
Årets avskrivningar	-10 436	-10 436
Utgående ackumulerade avskrivningar	-421 237	-410 801
Utgående redovisat värde	100 563	110 999
Taxeringsvärden byggnader	22 129 000	22 129 000
Taxeringsvärden mark	17 627 000	17 627 000
	39 756 000	39 756 000
Bokfört värde mark	200 200	200 200
	200 200	200 200

Not 6 Sophus

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	630 545	630 545
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	630 545	630 545
Ingående avskrivningar	-105 090	-84 072
Årets avskrivningar	-21 018	-21 018
Utgående ackumulerade avskrivningar	-126 108	-105 090
Utgående redovisat värde	504 437	525 455

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 436 653	3 436 653
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 436 653	3 436 653
Ingående avskrivningar	-2 218 362	-2 080 683
Årets avskrivningar	-137 679	-137 679
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 356 041	-2 218 362
Utgående redovisat värde	1 080 612	1 218 291

Not 8 Ombyggnad

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 396 182	6 396 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 396 182	6 396 182
Ingående avskrivningar	-3 596 966	-3 469 042
Årets avskrivningar	-127 924	-127 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 724 890	-3 596 966
Utgående redovisat värde	2 671 292	2 799 216

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

25 aktier i Fastum UBC Förvaltning AB orgnr: 556730-0883

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

Not 10 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	9 336	32 140
Avräkningsfordran Fastum	2 077 874	1 322 619
Skattekonto	19 953	905
	2 107 163	1 355 664

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB	0,76	2018-03-21	1 170 000	1 200 000
SEB	0,57	2018-03-21	1 800 000	1 800 000
			2 970 000	3 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			30 000	380 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	1 252	1 339
Övriga uppl kostnader	66 633	62 044
Förutbetalda intäkter	427 148	360 389
Ber arvode för revision extern	20 000	20 000
	515 033	443 772

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	8 125 000	8 125 000
	8 125 000	8 125 000

Uppsala

Roine Johansson

Benny Kullinger

Fredrik Noén

Kristina Emanuelsson

Simon Sverkel

Vår revisionsberättelse har lämnats

Simon Kyhlén
Auktoriserad revisor
Folkesson Råd & Revision AB

Erik Melander
Föreningsvald granskare