

# Årsredovisning

för

## Brf Ydal

717600-2595

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Ydal, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 2 940 000 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 2018 uppgått till 1 337 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, 2018-03-22 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Roine Johansson	Ordförande
Fredrik Noén	Vice ordförande
Benny Kullinger	Sekreterare
Kristina Emanuelsson	Kassör
Henrik Selhammer	Ledamot
Simon Sverkel	Suppleant
Sören Lindström	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 XX 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 73 (76) medlemmar fördelade på 48 lägenheter. De två lokalerna hyrs ut av föreningen.

Under året har 2 (5) lägenheter bytt ägare.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 800	1 855	1 852	1 850
Resultat efter finansiella poster	273	432	476	73
Soliditet (%)	50	47	44	37
Årets res exkl avskrivningar	570	728	773	370
Fastighetslån/kvm	947	956	966	1 083
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	1 025 625	1 211 096	431 886	<b>3 211 453</b>
Disposition av föregående års resultat:			400 000	31 886	-431 886	<b>0</b>
Årets resultat					273 176	<b>273 176</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>220 466</b>	<b>322 380</b>	<b>1 425 625</b>	<b>1 242 982</b>	<b>273 176</b>	<b>3 484 629</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 242 981
årets vinst	273 176
	<b>1 516 157</b>
disponeras så att avsättes till underhållsfond	200 000
i ny räkning överföres	1 316 157
	<b>1 516 157</b>

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

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 800 192	1 854 874
Övriga rörelseintäkter	2	24 639	37 988
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 824 831</b>	<b>1 892 862</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 046 966	-957 213
Övriga externa kostnader	4	-182 165	-162 612
Avskrivningar		-297 057	-297 057
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 526 188</b>	<b>-1 416 882</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>298 643</b>	<b>475 980</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 750
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 467	-45 844
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-25 467</b>	<b>-44 094</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>273 176</b>	<b>431 886</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>273 176</b>	<b>431 886</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6, 7, 8	4 260 047	4 557 104
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 260 047</b>	<b>4 557 104</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	55 000	55 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 000</b>	<b>55 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 315 047</b>	<b>4 612 104</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	2 542 117	2 107 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100 066	110 773
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 642 183</b>	<b>2 217 936</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 642 183</b>	<b>2 217 936</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 957 230</b>	<b>6 830 040</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		542 846	542 846
Fond för yttre underhåll		1 425 625	1 025 625
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 968 471</b>	<b>1 568 471</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 242 981	1 211 096
Årets resultat		273 176	431 886
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 516 157</b>	<b>1 642 982</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 484 628</b>	<b>3 211 453</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	2 910 000	2 940 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 910 000</b>	<b>2 940 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	30 000	30 000
Leverantörsskulder		92 035	133 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	440 567	515 032
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>562 602</b>	<b>678 587</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 957 230</b>	<b>6 830 040</b>

## 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

	2018	2017
Årsavgifter	1 633 092	1 633 174
Hyror lokaler	118 500	119 100
Hyresbortfall lokaler	-54 000	0
Kabel-TV och bredband	102 600	102 600
	<b>1 800 192</b>	<b>1 854 874</b>

#### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Tvättavgifter	20 623	12 180
Bastuavgifter	1 460	840
Gemensamhetslokal	1 950	8 550
Avg. andrahandsuthyrning	0	10 229
Övriga ersättningar	605	6 188
	<b>24 638</b>	<b>37 987</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	65 799	64 197
Trädgårdsskötsel	51 513	1 032
Kostnader i samband med städdagar	0	6 188
Städkostnader	46 001	44 184
Snöröjning/sandning	4 926	3 920
Serviceavtal	869	0
Besiktningkostnader	3 772	0
Reparationer	26 307	18 081
El	84 583	69 082
Värme	436 756	440 221
Vatten och avlopp	73 682	73 151
Avfallshantering	62 264	43 337
Försäkringskostnader	31 637	27 917
Kabel-tv	69 619	68 527
Bredband	87 120	88 082
Förbrukningsmaterial	2 118	9 294
	<b>1 046 966</b>	<b>957 213</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	9 560	9 560
Fastighetsavgift	64 176	63 120
Telefoni	5 278	4 782
Porto	3 192	3 192
Föreningsgemensamma kostnader	0	199
Revisionsarvode	18 500	18 625
Ekonomisk förvaltning	62 935	58 184
Bankkostnader	300	350
Konsultarvoden	12 713	0
Övriga poster	1 775	1 729
Övriga förvaltningskostnader	3 736	2 871
	<b>182 165</b>	<b>162 612</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	521 800	521 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>521 800</b>	<b>521 800</b>
Ingående avskrivningar	-421 237	-410 801
Årets avskrivningar	-10 436	-10 436
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-431 673</b>	<b>-421 237</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>90 127</b>	<b>100 563</b>
Taxeringsvärden byggnader	22 129 000	22 129 000
Taxeringsvärden mark	17 627 000	17 627 000
	<b>39 756 000</b>	<b>39 756 000</b>
Bokfört värde mark	200 200	200 200
	<b>200 200</b>	<b>200 200</b>

### Not 6 Sophus

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	630 545	630 545
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>630 545</b>	<b>630 545</b>
Ingående avskrivningar	-126 108	-105 090
Årets avskrivningar	-21 018	-21 018
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-147 126</b>	<b>-126 108</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>483 419</b>	<b>504 437</b>

### Not 7 Fastighetsförbättringar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 436 653	3 436 653
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 436 653</b>	<b>3 436 653</b>
Ingående avskrivningar	-2 356 041	-2 218 362
Årets avskrivningar	-137 679	-137 679
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 493 720</b>	<b>-2 356 041</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>942 933</b>	<b>1 080 612</b>

### Not 8 Ombyggnad

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 396 182	6 396 182
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 396 182</b>	<b>6 396 182</b>
Ingående avskrivningar	-3 724 890	-3 596 966
Årets avskrivningar	-127 924	-127 924
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 852 814</b>	<b>-3 724 890</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 543 368</b>	<b>2 671 292</b>

### Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

25 aktier i Fastum AB orgnr: 556730-0883

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Fastum AB	55 000	55 000
	<b>55 000</b>	<b>55 000</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	8 280	9 336
Avräkningsfordran Fastum	2 497 092	2 077 874
Skattekonto	36 745	19 953
	<b>2 542 117</b>	<b>2 107 163</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	1,12	2019-03-20	1 140 000	1 170 000
SEB	1,02	2019-03-20	1 800 000	1 800 000
			<b>2 940 000</b>	<b>2 970 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			30 000	30 000

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	1 124	1 252
Övriga uppl kostnader	69 625	66 633
Förutbetalda intäkter	349 818	427 148
Ber arvode för revision extern	20 000	20 000
	<b>440 567</b>	<b>515 033</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckning	8 125 000	8 125 000
	<b>8 125 000</b>	<b>8 125 000</b>

Uppsala

Roine Johansson

Benny Kullinger

Fredrik Noén

Kristina Emanuelsson

Henrik Selhammer

Vår revisionsberättelse har lämnats

Simon Kyhlén  
Auktoriserad revisor  
Folkesson Råd & Revision AB

Erik Melander  
Föreningsvald granskare