

Årsredovisning

för

Brf Ydal

717600-2595

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Ydal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 35 526 000 kr varav markvärdet motsvarar 13 982 000 kr och byggnadsvärdet 21 544 000 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. En extra amortering på 300.000 genomfördes under året. Låneskulden uppgår vid årsskiftet till 3 362 500 kr, fördelat på tre 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 2015 uppgått till 1 243 kr per lägenhet. Föreningen har skattemässigt 48 lägenheter då vissa lägenheter är ihopslagna. Avgiften indexerades genom att den har knutits till inkomstbasbeloppet och dess utveckling.

Under 2013 tilldelades föreningen aktier i Fastum UBC Förvaltning AB då den tidigare ekonomiska föreningen UBC omvandlades till ett aktiebolag. Aktierna hade per 131231 ett marknadsvärde på 2200:-/aktie. Brf Ydal tilldelades 25 aktier och det redovisade värdet för dessa är 55 000 kr.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2015-03-26 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Roine Johansson	Ordförande
Fredrik Noén	Vice ordförande
Benny Kullinger	Sekreterare
Kristina Emanuelsson	Kassör
Sören Lindström	Ledamot
Marlene Olson	Suppleant
Simon Sverkel	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
Terry Hartig	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1958-06-12.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

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

Under året har 4 lägenheter bytt ägare.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Tvättstuga och torkrum har fräschats upp under året vilket motsvaras av kostnaderna för planerat underhåll.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	1 632 558	1 633 082
Hyror och övriga intäkter	245 650	232 005
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-1 508 787	-1 360 328
Kassaflöde från den löpande verksamheten	369 421	504 759
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amort	-102 188	175 221
Årets amorteringar	-380 000	-437 500
Förändring likvida medel	-112 767	242 480
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början	1 104 710	862 230
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut	991 943	1 104 710

<u>Flerårsöversikt</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	1 850	1 850	1 850	1 809
Resultat efter finansiella poster	73	204	303	-3 687
Soliditet (%)	37	33	30	24
Årets resultat exkl avskrivningar	370	507	608	-3 407
Fastighetslån/kvm	1 083	1 202	1 327	1 411
Årsavgifter/kvm	526	526	526	513

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.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 137 503
årets vinst	73 300
	1 210 803

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	200 000
ianspråktagande	-199 375
i ny räkning överföres	1 210 178
	1 210 803

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 849 658	1 849 802
Övriga rörelseintäkter		28 550	15 285
Summa rörelseintäkter		1 878 208	1 865 087
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 253 305	-1 076 068
Övriga externa kostnader	3	-152 919	-159 299
Avskrivningar		-297 057	-309 932
Summa rörelsekostnader		-1 703 281	-1 545 299
Rörelseresultat		174 927	319 788
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		937	1 511
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 564	-117 211
Summa finansiella poster		-101 627	-115 700
Resultat efter finansiella poster		73 300	204 088
Resultat före skatt		73 300	204 088
Årets resultat		73 300	204 088

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5, 6, 7	5 151 218	5 448 275
Summa materiella anläggningstillgångar		5 151 218	5 448 275
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	55 000	55 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		55 000	55 000
Summa anläggningstillgångar		5 206 218	5 503 275
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		72	0
Övriga fordringar	9	1 005 826	1 126 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	77 960	79 561
Summa kortfristiga fordringar		1 083 858	1 205 776
Summa omsättningstillgångar		1 083 858	1 205 776
SUMMA TILLGÅNGAR		6 290 076	6 709 051

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		542 846	542 846
Fond för yttre underhåll		550 000	350 000
Summa bundet eget kapital		1 092 846	892 846
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 137 503	1 133 415
Årets resultat		73 300	204 088
Summa fritt eget kapital		1 210 803	1 337 503
Summa eget kapital		2 303 649	2 230 349
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	2 982 500	3 682 500
Summa långfristiga skulder		2 982 500	3 682 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	380 000	60 000
Leverantörsskulder		200 797	318 190
Övriga skulder		14 912	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	408 218	418 012
Summa kortfristiga skulder		1 003 927	796 202
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 290 076	6 709 051
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		8 125 000	8 125 000
Summa ställda säkerheter		8 125 000	8 125 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Avskrivningsprinciper

Byggnad	50 år
Ombyggnad	50 år
Tak- och målningsarbete	23 år
Elrenovering	33 år
Låssystem	10 år
Bredband	5 år
Säkerhetsdörrar	15 år
Värmeväxlare	5, 20 år
Barvagns- och sophus	30 år
Cykelställ	15 år
Gårdsrenovering	20 år
Fastighetsförbättring	20 år

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter	1 632 558	1 633 082
Uthyrda lokaler	116 400	116 400
Kabel-tv och bredband	100 700	100 320
	1 849 658	1 849 802

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	59 534	57 954
Trädgårdsskötsel	2 763	3 745
Städ	41 852	44 407
Snöröjning/sandning	7 877	7 100
Reparationer	130 161	75 844
Planerat underhåll	199 375	86 000
El	53 742	63 539
Värme	428 409	425 726
Vatten och avlopp	77 757	79 413
Avfallshantering	46 000	45 274
Försäkringskostnader	25 504	24 763
Kabel-tv	65 668	64 888
Bredband	77 400	77 400
Kost i samband med städdag	1 038	960
Förbrukningsinventarier	0	17 750
Förbrukningsmaterial	36 224	1 305
	1 253 304	1 076 068

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetskatt	9 260	9 260
Fastighetsavgift	59 664	58 416
Porto	3 192	3 459
Föreningsgemensamma kostnader	0	150
Revisionsarvode	17 750	19 375
Ekonomisk förvaltning	57 935	60 423
Bankkostnader	2 600	2 550
Övriga poster	127	1 639
Ritnings- och kopieringskostn	0	1 506
Fast telefoni	2 391	2 521
	152 919	159 299

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	521 800	521 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	521 800	521 800
Ingående avskrivningar	-389 929	-379 493
Årets avskrivningar	-10 436	-10 436
Utgående ackumulerade avskrivningar	-400 365	-389 929
Utgående redovisat värde	121 435	131 871
Taxeringsvärden byggnader	21 544 000	21 544 000
Taxeringsvärden mark	13 982 000	13 982 000
	35 526 000	35 526 000
Bokfört värde mark	200 200	200 200
	200 200	200 200

Not 5 Sophus

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	630 545	630 545
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	630 545	630 545
Ingående avskrivningar	-63 054	-42 036
Årets avskrivningar	-21 018	-21 018
Utgående ackumulerade avskrivningar	-84 072	-63 054
Utgående redovisat värde	546 473	567 491

Not 6 Fastighetsförbättringar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 436 653	3 436 653
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 436 653	3 436 653
Ingående avskrivningar	-1 943 004	-1 792 450
Årets avskrivningar	-137 679	-150 554
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 080 683	-1 943 004
Utgående redovisat värde	1 355 970	1 493 649

Not 7 Ombyggnad

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 396 182	6 396 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 396 182	6 396 182
Ingående avskrivningar	-3 341 118	-3 213 194
Årets avskrivningar	-127 924	-127 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 469 042	-3 341 118
Utgående redovisat värde	2 927 140	3 055 064

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
25 aktier i Fastum UBC Förvaltning AB orgnr: 556730-0883	55 000	55 000
	55 000	55 000

Bokfört värde 151231

Not 9 Övriga fordringar och avräkningskonto förvaltare

	2015-12-31	2014-12-31
Skattefordran	13 092	14 340
Övriga poster	790	8 534
Avräkningskonto förvaltare	991 944	1 103 341
	1 005 826	1 126 215

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Com Hem	16 792	16 417
Bredbandsbolaget	19 350	19 350
Fastum	14 719	15 313
Länsförsäkringar	26 323	25 504
Returpappercentralen	775	2 977
	77 959	79 561

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	220 466	322 380	350 000	1 133 415	204 088
Disposition av föregående års resultat:			200 000	4 088	-204 088
Årets resultat					73 300
Belopp vid årets utgång	220 466	322 380	550 000	1 137 503	73 300

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SEB	2,86	2017-12-28	1 230 000	1 260 000
SEB	0,74	2016-06-28	332 500	682 500
SEB	3,32	2016-06-28	1 800 000	1 800 000
			3 362 500	3 742 500
Kortfristig del av långfristig skuld			380 000	60 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	1 500	1 843
Upplupet revisorsarvode	20 000	20 000
Förskottsbetalda hyror & avgifter	383 218	396 169
Vatten nov-dec	3 500	
	408 218	418 012

Uppsala 2016-03-16



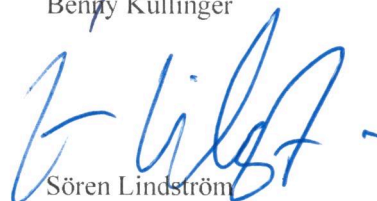
Roine Johansson



Benny Kullinger



Fredrik Noén

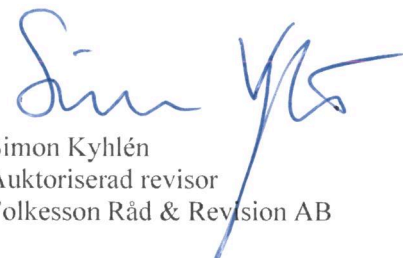


Sören Lindström

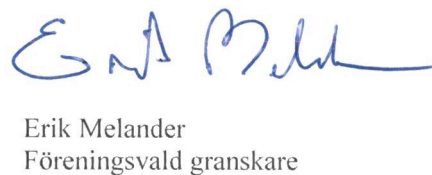


Kristina Emanuelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-03-17



Simon Kyhlén
Auktoriserad revisor
Folkesson Råd & Revision AB



Erik Melander
Föreningsvald granskare

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ydal

Org.nr. 717600-2595

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ydal för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ydal för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

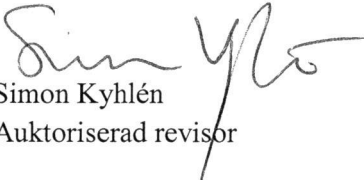
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 2016-03-17.


Simon Kyhlén
Auktoriserad revisor