



Årsredovisning 2021



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 2021.

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 51 262 000 kr varav markvärdet motsvarar 25 630 000 kr och byggnadsvärdet 25 632 000 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 2 850 000 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 2021 uppgått till 1 459 kr per lägenhet. Föreningen har skattemässigt 47 lägenheter då vissa lägenheter är ihopslagna.

Medlemsinformation

Föreningen har 74 (71) medlemmar fördelade på 47 lägenheter. De två lokalerna hyrs ut av föreningen.

Under året har 5 (11) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 955	1 891	1 850	1 800
Resultat efter finansiella poster	-313	-1 157	121	273
Soliditet (%)	37	41	50	50
Årets res exkl avskrivningar	-15	-860	418	570
Fastighetslån/kvm	918	928	938	947
Årsavgifter/kvm	580	552	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 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	1 720 196	1 342 350	-1 156 971	2 448 421
Disposition av föregående års resultat:			-1 059 131	-97 840	1 156 971	0
Årets resultat					-312 524	-312 524
Belopp vid årets utgång	220 466	322 380	661 065	1 244 510	-312 524	2 135 897

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 244 510
årets förlust	-312 524
	931 986

disponeras så att	
ianspråktagande underhållsfond	-532 973
avsättes till underhållsfond	200 000
i ny räkning överföres	1 264 959
	931 986

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 955 101	1 890 529
Övriga rörelseintäkter	2	15 325	358 249
Summa rörelseintäkter		1 970 426	2 248 778
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 722 412	-2 851 270
Övriga externa kostnader	4	-226 857	-194 143
Personalkostnader	5	0	-25 626
Avskrivningar		-297 052	-297 057
Summa rörelsekostnader		-2 246 321	-3 368 096
Rörelseresultat		-275 895	-1 119 318
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-5 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 629	-37 653
Summa finansiella poster		-36 629	-37 653
Resultat efter finansiella poster		-312 524	-1 156 971
Årets resultat		-312 524	-1 156 971

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7, 8, 9	3 368 881	3 665 933
Summa materiella anläggningstillgångar		3 368 881	3 665 933
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	0	55 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	55 000
Summa anläggningstillgångar		3 368 881	3 720 933
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	2 301 447	2 141 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 566	109 954
Summa kortfristiga fordringar		2 415 013	2 251 047
Summa omsättningstillgångar		2 415 013	2 251 047
SUMMA TILLGÅNGAR		5 783 894	5 971 980

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		542 846	542 846
Fond för yttre underhåll		661 065	1 720 196
Summa bundet eget kapital		1 203 911	2 263 042
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 244 510	1 342 350
Årets resultat		-312 524	-1 156 971
Summa fritt eget kapital		931 986	185 379
Summa eget kapital		2 135 897	2 448 421
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	1 800 000	1 800 000
Summa långfristiga skulder		1 800 000	1 800 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 050 000	1 080 000
Leverantörsskulder		249 353	87 711
Skatteskulder		6 903	6 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	541 741	549 071
Summa kortfristiga skulder		1 847 997	1 723 559
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 783 894	5 971 980

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-312 523	-1 156 971
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		297 052	297 057
Förändring skatteskuld/fordran		126	2 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-15 345	-857 009
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		215 630	128 631
Förändring av kortfristiga skulder		154 311	-117 708
Kassaflöde från den löpande verksamheten		354 596	-846 086
Investeringsverksamheten			
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		55 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		55 000	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-30 000	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-30 000	-30 000
Årets kassaflöde		379 596	-876 086
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 911 171	2 787 257
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 290 767	1 911 171

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

	2021	2020
Årsavgifter	1 757 616	1 673 929
Hyror lokaler	94 885	114 000
Kabel-TV och bredband	102 600	102 600
	1 955 101	1 890 529

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Tvättavgifter	10 040	14 160
Bastuavgifter	1 480	700
Gemensamhetslokal	530	450
Avg. andrahandsuthyrning	2 774	4 262
Övriga fakturerade kostnader	0	336 466
Övriga ersättning	501	2 210
	15 325	358 248

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	69 072	69 072
Trädgårdsskötsel	21 235	10 486
Städkostnader	47 983	46 680
Snöröjning/sandning	0	2 064
Serviceavtal	914	899
Besiktningkostnader	3 949	0
Radonmätning	7 375	0
Reparationer	51 924	214 636
Reparation bostadsrätt att vidarefakt	32 120	316 466
Planerat underhåll	89 953	136 887
Underhåll värme	0	1 129 985
Underhåll tvättstuga	86 000	0
Underhåll fönster	357 020	0
Underhåll bostadsrätt att vidarefakturerat OVK	0	20 000
El	84 934	72 665
Värme	470 124	418 164
Vatten och avlopp	127 738	119 120
Avfallshantering	74 710	67 243
Försäkringskostnader	36 028	33 675
Självrisker	0	46 500
Försäkringsersättningar	0	-32 540
Kabel-tv	72 375	71 425
Bredband	87 120	87 120
Förbrukningsinventarier	0	19 690
Förbrukningsmaterial	1 839	1 033
	1 722 413	2 851 270

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	12 620	12 620
Fastighetsavgift	70 032	68 592
Inkasso- och KFM-avgifter	0	4 369
Telefoni	9 097	4 068
Datorkommunikation	1 816	1 136
Hemsida	2 392	2 392
Porto	4 064	3 408
Konstaterad förlust fordringar	18 949	0
Revisionsarvode	21 782	18 063
Ekonomisk förvaltning	68 375	62 252
Upprättande av energideklaration	0	11 990
Juridisk konsultation	16 945	0
Övriga förvaltningskostnader	785	5 253
	226 857	194 143

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Löner	0	19 500
Sociala avgifter	0	6 126
	0	25 626

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	521 800	521 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	521 800	521 800
Ingående avskrivningar	-452 545	-442 109
Årets avskrivningar	-10 436	-10 436
Utgående ackumulerade avskrivningar	-462 981	-452 545
Utgående redovisat värde	58 819	69 255
Taxeringsvärden byggnader	25 632 000	25 632 000
Taxeringsvärden mark	25 630 000	25 630 000
	51 262 000	51 262 000
Bokfört värde byggnader	58 819	69 255
Bokfört värde mark	200 200	200 200
	259 019	269 455

Not 7 Sophus

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	630 545	630 545
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	630 545	630 545
Ingående avskrivningar	-189 162	-168 144
Årets avskrivningar	-21 018	-21 018
Utgående ackumulerade avskrivningar	-210 180	-189 162
Utgående redovisat värde	420 365	441 383

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 436 653	3 436 653
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 436 653	3 436 653
Ingående avskrivningar	-2 769 078	-2 631 399
Årets avskrivningar	-137 674	-137 679
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 906 752	-2 769 078
Utgående redovisat värde	529 901	667 575

Not 9 Ombyggnad

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 396 182	6 396 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 396 182	6 396 182
Ingående avskrivningar	-4 108 662	-3 980 738
Årets avskrivningar	-127 924	-127 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 236 586	-4 108 662
Utgående redovisat värde	2 159 596	2 287 520

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

25 aktier i Fastum AB orgnr: 556730-0883

	2021-12-31	2020-12-31
Fastum AB	0	55 000
	0	55 000

Aktier i Fastum AB är avyttrade under 2021 för 50 000 kronor.

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningsfordran Fastum	2 290 768	1 911 172
Skattekonto	10 679	10 681
Andra kortfristiga fordringar	0	219 240
	2 301 447	2 141 093

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	1,30	2022-03-16	1 050 000	1 080 000
SEB	1,11	2022-03-16	1 800 000	1 800 000
			2 850 000	2 880 000
Kortfristig del av långfristig skuld			1 050 000	1 080 000

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.

Lån på 1 800 000 kr har slutbetalningsdag 2025-12-18.

Kortfristig del långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 1 050 000 kronor

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	1 286	1 315
Övriga upplupna kostnader	85 365	63 424
Upplupet revisionsarvode	21 000	20 000
Förutbetalda intäkter	434 089	464 332
	541 740	549 071

Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	8 125 000	8 125 000
	8 125 000	8 125 000

Uppsala

Benny Kullinger
Ordförande

Robert Larsson

Kristina Emanuelsson

Erik Melander

Terry Hartig
Suppleant, ersätter Marlene Olson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Fredrik Agerson
Auktoriserad revisor
Företagarnas Revisionsbyrå AB

Evelina Lindsten
Föreningsvald granskare