

Årsredovisning

för

Brf Ydal

717600-2595

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Ydal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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. Låneskulden uppgår vid årsskiftet till 3 742 500 kr, fördelat på tre lån hos SEB. Extra amortering på 400 000 kr har gjorts av föreningen i slutet på 2014 som följd av god likviditet. 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 2014 uppgått till 1 217 kr per lägenhet. Föreningen har skattemässigt 48 lägenheter då vissa lägenheter är ihopsplagna. Avgiften indexerar 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. Då Brf Ydal tilldelades 25 aktier är värdet för dessa 55 000 kr.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2014-03-20 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
P.A Luukkainen	Föreningsvald granskare

Föreningens stadgar

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

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen har 75 medlemmar fördelade på 49 lägenheter. De två lokalerna hyrs ut av föreningen.

Under året har 11 lägenheter bytt ägare.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Nytt avtal med Folkesson Råd & Revision AB

Nytt 3-årigt avtal med Fastum UBC Förvaltning from 2015-01-01.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	1 633 082	1 633 092
Hyror och övriga intäkter	232 005	242 115
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-1 360 328	-0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	504 759	552 814
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amort	175 221	-479 596
Årets amorteringar	-437 500	-260 000
Förändring likvida medel	242 480	-186 782
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början	862 230	1 049 012
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut	1 104 710	862 230

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 850	1 850	1 809	1 748
Resultat efter finansiella poster	204	303	-3 687	356
Soliditet (%)	33	30	24	61
Årets resultat exkl avskrivningar	507	608	-3 407	-127
Fastighetslån/kvm	1 202	1 327	1 411	850
Årsavgifter/kvm	526	526	513	501

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	1 133 415
årets vinst	204 088
	1 337 503

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	200 000
i ny räkning överföres	1 137 503
	1 337 503

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 849 802	1 849 812
Övriga rörelseintäkter		15 285	25 395
Summa rörelseintäkter		1 865 087	1 875 207
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 076 068	-996 684
Övriga externa kostnader	3	-159 299	-187 820
Avskrivningar		-309 932	-305 850
Summa rörelsekostnader		-1 545 299	-1 490 354
Rörelseresultat		319 788	384 853
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 511	56 042
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 211	-137 890
Summa finansiella poster		-115 700	-81 848
Resultat efter finansiella poster		204 088	303 005
Resultat före skatt		204 088	303 005
Årets resultat		204 088	303 005

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5, 6, 7	5 448 275	5 758 207
Summa materiella anläggningstillgångar		5 448 275	5 758 207
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	55 000	55 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		55 000	55 000
Summa anläggningstillgångar		5 503 275	5 813 207
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-14 390	0
Övriga fordringar	9	1 126 215	885 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	79 561	78 220
Summa kortfristiga fordringar		1 191 386	963 518
Summa omsättningstillgångar		1 191 386	963 518
SUMMA TILLGÅNGAR		6 694 661	6 776 725

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		542 846	542 846
Fond för yttre underhåll		350 000	0
Summa bundet eget kapital		892 846	542 846
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 133 415	1 180 410
Årets resultat		204 088	303 005
Summa fritt eget kapital		1 337 503	1 483 415
Summa eget kapital		2 230 349	2 026 261
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	3 682 500	4 120 000
Summa långfristiga skulder		3 682 500	4 120 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	60 000	60 000
Leverantörsskulder		318 190	176 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	403 622	393 696
Summa kortfristiga skulder		781 812	630 464
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 694 661	6 776 725
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		8 125 000	8 125 000
Summa ställda säkerheter		8 125 000	8 125 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter	1 633 082	1 633 092
Uthyrda lokaler	116 400	116 400
Kabel-tv och bredband	100 320	100 320
Övriga objekt	0	0
Hyses- och avgiftsbortfall	0	0
	1 849 802	1 849 812

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	57 954	62 698
Trädgårdsskötsel	3 745	0
Städ	44 407	33 505
Snöröjning/sandning	7 100	11 538
Reparationer	75 844	21 633
Trädgård och utemiljö	0	3 591
Planerat underhåll	86 000	11 188
El	63 539	73 689
Värme	425 726	456 828
Vatten och avlopp	79 413	89 157
Avfallshantering	45 274	50 727
Försäkringskostnader	24 763	24 531
Kabel-tv	64 888	63 503
Bredband	77 400	77 400
Radonmätning	0	760
Kost i samband med städdag	960	0
Förbrukningsinventarier	17 750	549
Förbrukningsmaterial	1 305	15 387
	1 076 068	996 684

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetskatt	9 260	9 260
Fastighetsavgift	58 416	58 080
Porto	3 459	3 246
Föreningsgemensamma kostnader	150	4 051
Revisionsarvode	19 375	33 375
Ekonomisk förvaltning	60 423	60 712
Bankkostnader	2 550	2 989
Konsultarvoden	0	9 169
Övriga poster	1 639	2 928
Ritnings- och kopieringskostn	1 506	1 806
Fast telefoni	2 521	2 204
	159 299	187 820

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	521 800	521 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	521 800	521 800
Ingående avskrivningar	-379 493	-369 057
Årets avskrivningar	-10 436	-10 436
Utgående ackumulerade avskrivningar	-389 929	-379 493
Utgående redovisat värde	131 871	142 307
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

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	630 545	630 545
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	630 545	630 545
Ingående avskrivningar	-42 036	-21 018
Årets avskrivningar	-21 018	-21 018
Utgående ackumulerade avskrivningar	-63 054	-42 036
Utgående redovisat värde	567 491	588 509

Not 6 Fastighetsförbättringar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 436 653	3 296 653
Inköp		140 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 436 653	3 436 653
Ingående avskrivningar	-1 792 450	-1 645 978
Årets avskrivningar	-150 554	-146 472
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 943 004	-1 792 450
Utgående redovisat värde	1 493 649	1 644 203

Not 7 Ombyggnad

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 396 182	6 396 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 396 182	6 396 182
Ingående avskrivningar	-3 213 194	-3 085 270
Årets avskrivningar	-127 924	-127 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 341 118	-3 213 194
Utgående redovisat värde	3 055 064	3 182 988

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
25 aktier i Fastum UBC Förvaltning AB orgnr: 556730-0883	55 000	55 000
	55 000	55 000

Bokfört värde 131231

Not 9 Övriga fordringar och avräkningskonto förvaltare

	2014-12-31	2013-12-31
Skattefordran	14 340	14 676
Övriga poster	8 534	8 392
Avräkningskonto förvaltare	1 103 341	862 230
	1 126 215	885 298

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Com Hem	16 417	16 222
Bredbandsbolaget	19 350	19 350
Fastum	15 313	17 885
Länsförsäkringar	25 504	24 763
Uppsala Vatten	2 977	0
	79 561	78 220

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	220 466	322 380		1 180 410	303 005
Disposition av föregående års resultat:			350 000	-46 995	-303 005
Årets resultat					204 088
Belopp vid årets utgång	220 466	322 380	350 000	1 133 415	204 088

Not 12 Skulder till kreditinstitut


Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SEB	2,86	2017-12-28	1 260 000	1 290 000
SEB	1,39	2016-06-28	682 500	1 090 000
SEB	3,32	2016-06-28	1 800 000	1 800 000
Avgår kortfristig del			-60 000	-60 000
			3 682 500	4 120 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	1 843	2 499
Upplupet revisorsarvode	20 000	27 750
Förskottsbetalda hyror & avgifter	381 779	363 448
	403 622	393 697

Uppsala



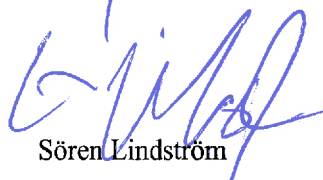
Roine Johansson



Benny Kullinger



Fredrik Noén



Sören Lindström



Kristina Emanuelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 15-03-20*



Simon Kyhlén
Auktoriserad revisor
Folkesson Råd & Revision AB



P.A. Lukkainen
Föreningsvald granskare

