



Årsredovisning 2019



Brf Ydal

Org nr 717600-2595

fastum

www.fastum.se | 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 ombildning.

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 2019.

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 2 910 000 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 2019 uppgått till 1 377 kr per lägenhet. Föreningen har skattemässigt 47 lägenheter då vissa lägenheter är ihopslagna.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2019-03-21 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 9 st protokollförda sammanträden.
Styrelsen tar inte ut något arvode.

Revisorer

Fredrik Agerson, Företagarnas Revisionsbyrå AB Ordinarie
Peter Zetterling, Företagarnas Revisionsbyrå AB Suppleant

Föreningsvald granskare

Erik Melander Ordinarie
Robert Larsson Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-04-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft en tidigare medlem som haft katter i lägenheten vilka har urinerat på ett flertal ställen i såväl vardagsrum som, hall, sovrum m.fl. utrymmen. Katturinen har trängt ner i golv, fyllning och även skadat bjälkar, vilket resulterat i en kraftig doft av katturin i lägenheten långt efter det att medlemmen lämnat föreningen. Föreningen har sanerat lägenheten. Det kan särskilt uppmärksammas att skadorna är sådana att vare sig vår fastighetsförsäkring eller den förre medlemmens hemförsäkring med bostadsrättstillägg täcker skador förorsakade av katturin. Detta är helt normala försäkringsvillkor. Åtgärderna kommer att kosta ca 500 000 kronor, vilket föreningen kommer att fakturera den tidigare medlemmen då det inte är att väl vårda lägenheten och att man har ett mycket stort ansvar för de skador ens husdjur åsamkar.

I samband med de problem som varit med värmen i vissa lägenheter ökade en medlem på eget bevåg trycket i systemet, vilket resulterade i att en äldre ventil sprang läck och orsakade en vattenskada i två lägenheter. I detta fall går föreningens fastighetsförsäkring och tar kostnader utöver självriskan.

Föreningen har under året tagit in offert från Hallbloms avseende ny rabatt längs med huset P.g.a. sjukdomsfall hos Hallbloms kom det att falla mellan stolarna hos dem, varför inget har gjorts i den frågan.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen har 67 (73) medlemmar fördelade på 47 lägenheter. De två lokalerna hyrs ut av föreningen.

Under året har 2 (2) lägenheter bytt ägare.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 850	1 800	1 855	1 852
Resultat efter finansiella poster	121	273	432	476
Soliditet (%)	50	50	47	44
Årets res exkl avskrivningar	418	570	728	773
Fastighetslån/kvm	938	947	956	966
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	1 425 625	1 242 981	273 176	3 484 628
Disposition av föregående års resultat:			250 000	23 176	-273 176	0
Årets resultat					120 764	120 764
Belopp vid årets utgång	220 466	322 380	1 675 625	1 266 157	120 764	3 605 392

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 266 157
årets vinst	120 764
	1 386 921

disponeras så att	
ianspråktagande underhållsfond	-155 429
avsättes till underhållsfond	200 000
i ny räkning överföres	1 342 350
	1 386 921

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 849 692	1 800 192
Övriga rörelseintäkter	2	351 807	24 639
Summa rörelseintäkter		2 201 499	1 824 831
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 573 906	-1 046 966
Övriga externa kostnader	4	-174 186	-182 165
Avskrivningar		-297 057	-297 057
Summa rörelsekostnader		-2 045 149	-1 526 188
Rörelseresultat		156 350	298 643
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 586	-25 467
Summa finansiella poster		-35 586	-25 467
Resultat efter finansiella poster		120 764	273 176
Årets resultat		120 764	273 176

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6, 7, 8	3 962 990	4 260 047
Summa materiella anläggningstillgångar		3 962 990	4 260 047
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	55 000	55 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		55 000	55 000
Summa anläggningstillgångar		4 017 990	4 315 047
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	3 135 677	2 542 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120 087	100 066
Summa kortfristiga fordringar		3 255 764	2 642 183
Summa omsättningstillgångar		3 255 764	2 642 183
SUMMA TILLGÅNGAR		7 273 754	6 957 230

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		542 846	542 846
Fond för yttre underhåll		1 675 625	1 425 625
Summa bundet eget kapital		2 218 471	1 968 471
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 266 157	1 242 981
Årets resultat		120 764	273 176
Summa fritt eget kapital		1 386 921	1 516 157
Summa eget kapital		3 605 392	3 484 628
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 880 000	2 910 000
Summa långfristiga skulder		2 880 000	2 910 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	30 000	30 000
Leverantörsskulder		273 268	92 035
Skatteskulder		3 872	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	481 222	440 567
Summa kortfristiga skulder		788 362	562 602
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 273 754	6 957 230

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

	2019	2018
Årsavgifter	1 633 092	1 633 092
Hyror lokaler	114 000	118 500
Hysesbortfall lokaler	0	-54 000
Kabel-TV och bredband	102 600	102 600
	1 849 692	1 800 192

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Tvättavgifter	16 837	20 623
Bastuavgifter	880	1 460
Gemensamhetslokal	1 050	1 950
Avg. andrahandsuthyrning	6 975	0
Övriga fakturerade kostnader	325 762	605
Övriga ersättning	303	0
	351 807	24 638

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	65 916	65 799
Trädgårdsskötsel	3 889	51 513
Städkostnader	46 272	46 001
Snöröjning/sandning	4 954	4 926
Serviceavtal	884	869
Besiktningsskostnader	0	3 772
Reparationer	67 927	26 307
Rep bostadsrätt att vidarefakturera	325 762	0
Reparation vattenskada	27 591	0
Planerat underhåll	155 429	0
El	90 722	84 583
Värme	439 723	436 756
Vatten och avlopp	90 496	73 682
Avfallshantering	62 852	62 264
Försäkringskostnader	32 881	31 637
Kabel-tv	70 069	69 619
Bredband	87 120	87 120
Förbrukningsmaterial	1 420	2 118
	1 573 907	1 046 966

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	12 620	9 560
Fastighetsavgift	66 096	64 176
Telefoni	5 128	5 278
Datorkommunikation	2 392	0
Porto	3 372	3 192
Revisionsarvode	18 750	18 500
Ekonomisk förvaltning	59 124	62 935
Bankkostnader	400	300
Konsultarvoden	2 875	12 713
Övriga poster	1 770	1 775
Övriga förvaltningskostnader	1 659	3 736
	174 186	182 165

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	521 800	521 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	521 800	521 800
Ingående avskrivningar	-431 673	-421 237
Årets avskrivningar	-10 436	-10 436
Utgående ackumulerade avskrivningar	-442 109	-431 673
Utgående redovisat värde	79 691	90 127
Taxeringsvärden byggnader	25 632 000	22 129 000
Taxeringsvärden mark	25 630 000	17 627 000
	51 262 000	39 756 000
Bokfört värde mark	200 200	200 200
	200 200	200 200

Not 6 Sophus

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	630 545	630 545
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	630 545	630 545
Ingående avskrivningar	-147 126	-126 108
Årets avskrivningar	-21 018	-21 018
Utgående ackumulerade avskrivningar	-168 144	-147 126
Utgående redovisat värde	462 401	483 419

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 436 653	3 436 653
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 436 653	3 436 653
Ingående avskrivningar	-2 493 720	-2 356 041
Årets avskrivningar	-137 679	-137 679
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 631 399	-2 493 720
Utgående redovisat värde	805 254	942 933

Not 8 Ombyggnad

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 396 182	6 396 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 396 182	6 396 182
Ingående avskrivningar	-3 852 814	-3 724 890
Årets avskrivningar	-127 924	-127 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 980 738	-3 852 814
Utgående redovisat värde	2 415 444	2 543 368

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

25 aktier i Fastum AB orgnr: 556730-0883

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

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	0	8 280
Avräkningsfordran Fastum	2 787 258	2 497 092
Skattekonto	22 657	36 745
Andra kortfristiga fordringar	325 762	0
	3 135 677	2 542 117

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	1,21	2020-03-18	1 110 000	1 140 000
SEB	1,25	2020-03-18	1 800 000	1 800 000
			2 910 000	2 940 000
Kortfristig del av långfristig skuld			30 000	30 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	1 444	1 124
Övriga uppl kostnader	95 104	69 625
Förutbetalda intäkter	364 673	349 818
Ber arvode för revision extern	20 000	20 000
	481 221	440 567

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	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

Fredrik Agerson
Auktoriserad revisor
Företagarnas Revisiosnbyrå AB

Erik Melander
Föreningsvald granskare