

Årsredovisning

för

Brf Ydal

717600-2595

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Ydal, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

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 Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB angående ekonomisk förvaltning. Fastighetsskötsel har skötts av Upplands Boservice AB och städning av SIMH (Svenska Institutet för Miljö och Hälsa AB).

Föreningsfrågor

Föreningen har 73 medlemmar fördelade på 49 lägenheter. De två lokalerna hyrs ut av föreningen.

Under året har en lägenhet varit uthyrd i andra hand.

Viktiga händelser under 2013

Värmeväxlare för fjärrvärmesystemet har bytts under året enligt föreningens underhållsplan.

På grund av god likviditet gjordes en extra amortering på SEB lån på 200 000 kronor i december.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Låneskulden uppgår vid årsskiftet till 4 180 000 kr, fördelat på tre lån hos SEB. Räntesatser framgår av not 14.

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 2013 uppgått till 1 210 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.

Under 2013 tilldelades föreningen aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB då den tidigare ekonomiska föreningen UBC omvandlades till ett aktiebolag. Aktierna har per 131231 ett marknadsvärde på 2200:-/aktie. Då Brf Ydal tilldelades 25 aktier är värdet för dessa vid

4

årsskiftet 55 000 kr.

Nyckeltal

	2013	2012	2011	2010	2009
Lån per kvm bostadsyta kr	1 347	1 430	870	880	894
Genomsnittlig skuldränta %	3,19	3,31	3,48	2,90	3,46
Fastighetens belåningsgrad %	61,68	62,88	30,48	31,70	32,80
Lån i förhållande till tax.värde%	11,77	18,89	11,48	11,80	11,07

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2013-03-21 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Roine Johansson	Ordförande
Fredrik Noén	Vice ordförande
Benny Kullinger	Sekreterare
Kristina Emanuelsson	Kassör
Henrik Selhammer	Ledamot
Sören Lindström	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 13 st protokollförda sammanträden.

Styrelsen tar inte ut något arvode.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Eva Blom	Ordinarie
	P.A Luukkainen	Föreningsvald granskare

Föreningens stadgar

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

5

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	1 180 410
årets vinst	303 005
	1 483 415

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	350 000
i ny räkning överföres	1 133 415
	1 483 415

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

9

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		1 633 092	1 594 202
Hysesintäkter		116 400	114 000
Övriga rörelseintäkter	1	125 715	128 949
Summa nettoomsättning		1 875 207	1 837 151
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-36 411	-96 285
Periodiskt underhåll	3	0	-3 971 463
Driftskostnader	4	-960 273	-899 822
Administrationskostnader	5	-120 480	-95 216
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	6	-67 340	-72 610
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 184 504	-5 135 396
Avskrivning byggnad		-10 436	-10 436
Avskrivningar övrigt		-295 414	-269 933
Summa avskrivningar		-305 850	-280 369
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		384 853	-3 578 614
Resultat från aktier och andelar		55 000	0
Ränteintäkter		1 042	10 416
Räntekostnader		-137 670	-118 066
Räntekostnader och liknande resultatposter		-220	-1 208
Summa kapitalnetto		-81 848	-108 858
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		303 005	-3 687 472
ÅRETS RESULTAT		303 005	-3 687 472

9

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	7	142 307	152 743
Ombyggnad	8	3 182 988	3 310 912
Sophus	9	588 509	609 527
Fastighetsförbättringar	10	1 644 203	1 650 675
Mark		200 200	200 200
Summa materiella anläggningstillgångar		5 758 207	5 924 057
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	55 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		55 000	0
Summa anläggningstillgångar		5 813 207	5 924 057
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		23 068	13 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	78 220	75 209
Avräkningskonto förvaltare		862 230	1 049 013
Summa kortfristiga fordringar		963 518	1 137 497
Summa omsättningstillgångar		963 518	1 137 497
SUMMA TILLGÅNGAR		6 776 725	7 061 554

9

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		231 754	231 754
Upplåtelseavgift		322 380	322 380
Ej inbetalda insatser		-11 288	-11 288
Föreningens fond för yttre underhåll	3	0	3 512 775
Summa bundet eget kapital		542 846	4 055 621
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 180 410	1 355 107
Årets resultat		303 005	-3 687 472
Summa fritt eget kapital		1 483 415	-2 332 365
Summa eget kapital		2 026 261	1 723 256
Långfristiga skulder	14		
Skulder till kreditinstitut		4 120 000	4 380 000
Summa långfristiga skulder		4 120 000	4 380 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		60 000	60 000
Leverantörsskulder		176 768	736 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	393 696	161 803
Summa kortfristiga skulder		630 464	958 298
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 776 725	7 061 554
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		8 125 000	8 125 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

h

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Noter

1 Övriga rörelseintäkter

	2013	2012
Bredbandsavgifter	100 320	100 320
Tvättavgifter	19 040	16 800
Bastuavgifter	1 560	360
Nycklar/lås vidarefakturering	1 930	0
Övr ej momspl ers. och intäkt	15	10 870
Gemensamhetslokal	2 850	600
	125 715	128 950

2 Reparationer och underhåll

	2013	2012
Reparationer	19 773	59 713
Underhåll tvättstuga	1 860	0
Trädgårdskostnader	3 591	2 722
Reparation ventilation	0	33 850
OVK-besiktning	11 188	0
	36 412	96 285

9

3 Periodiskt underhåll / föreningens fond för yttre underhåll

I enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4 redovisas fonden för yttre underhåll fr.o.m. 2004 som bundet eget kapital. Ianspråktagande av medlen ska bokföras när behörigt organ har fattat beslut. Behörigt organ är föreningsstämman.

På föreningsstämman kommer frågan, att delegera beslutsrätten till styrelsen om ianspråktagande av medel ur fonden för åtgärder som ligger inom de ramar som bostadsrättslagen och stadgarna anger för fondens användning, att behandlas.

Reserveringen skall ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

4 Driftkostnader

	2013	2012
Kabel-TV	63 503	61 660
Förbrukningsmaterial	15 387	19 398
Fastighetsskötsel	56 448	54 933
Städning	33 505	51 084
El	73 689	67 069
Uppvärmning	456 828	401 801
Vatten	89 157	69 688
Sophämtning	50 727	51 215
Bredband	77 400	77 579
Fastighetsförsäkring	24 531	23 070
Snöröjning	11 538	850
Förbrukningsinventarier	0	21 475
Förbrukningsinvent trädgård	549	0
Fastighetsskötsel extradeb	6 250	0
Radonmätning	760	0
	960 272	899 822

9

5 Administrationskostnader

	2013	2012
Telefon & porto	2 204	2 166
Revisionsarvode	33 375	23 875
Arvode ekonomisk förvaltning	60 712	55 123
Föreningsavgifter	0	1 600
Bankkostnader	2 989	1 680
Konsultarvode	9 169	1 750
Övriga förvaltningskostnader	1 567	1 875
Föreningemensamma aktiviteter	4 051	2 888
Postbefordran	3 246	3 191
Inkassokostnader	312	0
Kontorsmaterial	148	0
Avgift Bolagsverket	900	0
Kopieringskostnader	1 806	1 068
	120 479	95 216

6 Fastighetsskatt/fastighetsavgift

	2013	2012
Fastighetsskatt på lokaler	9 260	7 090
Fastighetsavgift på bostäder	58 080	65 520
	67 340	72 610

7 Byggnad

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	521 800	521 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	521 800	521 800
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-369 057	-358 621
Årets avskrivningar	-10 436	-10 436
Utgående ackumulerade avskrivningar	-379 493	-369 057
Utgående redovisat värde	142 307	152 743
Taxeringsvärden byggnader	21 544 000	12 662 000
Taxeringsvärden mark	13 982 000	10 847 000
	35 526 000	23 509 000

Brf Ydal
717600-2595

10(12)

8 Ombyggnad

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	6 396 182	6 396 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 396 182	6 396 182
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 085 270	-2 957 346
Årets avskrivningar	-127 924	-127 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 213 194	-3 085 270
Utgående redovisat värde	3 182 988	3 310 912

9 Sophus

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	630 545	260 545
Inköp	0	370 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	630 545	630 545
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 018	0
Årets avskrivningar	-21 018	-21 018
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 036	-21 018
Utgående balans	588 509	609 527

10 Fastighetsförbättringar

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	3 296 653	2 370 639
Inköp	140 000	926 014
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 436 653	3 296 653
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 645 978	-1 524 987
Årets avskrivningar	-146 472	-120 991
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 792 450	-1 645 978
Utgående redovisat värde	1 644 203	1 650 675

9

Brf Ydal
717600-2595

11(12)

11 Långfristiga värdepappersinnehav

25 aktier i Fastum UBC Förvaltning AB orgnr: 556730-0883	2013-12-31	2012-12-31
Bokfört värde 131231	55 000	0

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Ekonomisk förvaltning, kvartal I	17 885	15 454
Kabel-TV, kvartal I	16 222	15 874
Fastighetsförsäkring 1 jan - 31 dec	24 763	24 531
Bredband, kvartal I	19 350	19 350
	78 220	75 209

13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	220 466	322 380	3 512 775	1 355 107	-3 687 472
Disposition av föregående års resultat:			-3 512 775	-174 697	3 687 472
Årets resultat					303 005
Belopp vid årets utgång	220 466	322 380	0	1 180 410	303 005

14 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
SEB 27828701 3,11 %	1 090 000	1 320 000
SEB 27828647 2,86 %	1 290 000	1 320 000
SEB 35172262 3,32 %	1 800 000	1 800 000
Avgår kortfristig del	-60 000	-60 000
	4 120 000	4 380 000

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

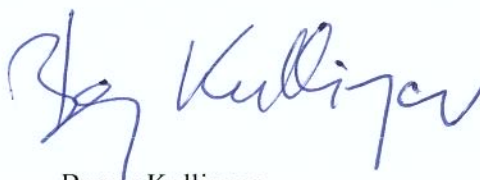
	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	2 499	2 961
Upplupna elkostnader	0	6 500
Upplupna fjärrvärmekostnader	0	45 000
Förskottsbetalda hyror och avgifter	363 448	85 092
Ber arvode för revision extern	27 750	22 250
	393 697	161 803

5

Uppsala 2014 - -



Roine Johansson



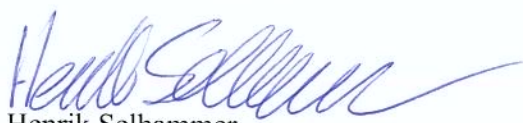
Benny Kullinger



Fredrik Noén



Kristina Emanuelsson



Henrik Selhammer

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den *19 mars 2014*



Eva Blom
Auktoriserad revisor



P.A. Luukkainen
Föreningsvald granskare

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ydal, org. nr 717600-2595

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ydal för räkenskapsåret 2013.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ydal för räkenskapsåret 2013.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Uppsala den 19/3 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Eva Blom
Auktoriserad revisor



P.A. Luukkainen
Från föreningen

