

Årsredovisning

för

Brf Ydal

717600-2595

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Ydal, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 39 756 000 kr varav markvärdet motsvarar 17 627 000 kr och byggnadsvärdet 22 129 000 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 332.500 genomfördes under året. Låneskulden uppgår vid årsskiftet till 3 000 000 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 2016 uppgått till 1 268 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 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, 2016-03-22 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.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter	1 633 020	1 632 558
Hyror och övriga intäkter	319 891	245 650
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-1 183 761	-1 508 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten	769 150	369 421
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amort	-75 974	-100 819
Årets amorteringar	-362 500	-380 000
Förändring likvida medel	330 676	-111 398
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början	991 943	1 103 341
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut	1 322 619	991 943

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen har 77 medlemmar fördelade på 48 lägenheter. De två lokalerna hyrs ut av föreningen.

Under året har 4 lägenheter bytt ägare.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 852	1 850	1 850	1 850
Resultat efter finansiella poster	476	73	204	303
Soliditet (%)	44	37	33	30
Årets res exkl avskrivningar	773	370	507	608
Fastighetslån/kvm	966	1 083	1 202	1 327
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	550 000	1 137 503	73 300	2 303 649
Disposition av föregående års resultat:			625	72 675	-73 300	0
Årets resultat					475 918	475 918
Belopp vid årets utgång	220 466	322 380	550 625	1 210 178	475 918	2 779 567

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 210 178
årets vinst	475 918
	1 686 096

disponeras så att	
avsättes till underhållsfond	475 000
i ny räkning överföres	1 211 096
	1 686 096

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 851 830	1 849 658
Övriga rörelseintäkter	2	101 081	28 550
Summa rörelseintäkter		1 952 911	1 878 208
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-956 909	-1 253 305
Övriga externa kostnader	4	-155 307	-152 919
Avskrivningar		-297 057	-297 057
Summa rörelsekostnader		-1 409 273	-1 703 281
Rörelseresultat		543 638	174 927
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 825	937
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 545	-102 564
Summa finansiella poster		-67 720	-101 627
Resultat efter finansiella poster		475 918	73 300
Årets resultat		475 918	73 300

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6, 7, 8	4 854 161	5 151 218
Summa materiella anläggningstillgångar		4 854 161	5 151 218
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	55 000	55 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		55 000	55 000
Summa anläggningstillgångar		4 909 161	5 206 218
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	72
Övriga fordringar	10	1 355 664	1 005 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 862	77 960
Summa kortfristiga fordringar		1 448 526	1 083 858
Summa omsättningstillgångar		1 448 526	1 083 858
SUMMA TILLGÅNGAR		6 357 687	6 290 076

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		542 846	542 846
Fond för yttre underhåll		550 625	550 000
Summa bundet eget kapital		1 093 471	1 092 846
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 210 178	1 137 503
Årets resultat		475 918	73 300
Summa fritt eget kapital		1 686 096	1 210 803
Summa eget kapital		2 779 567	2 303 649
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 970 000	2 982 500
Summa långfristiga skulder		2 970 000	2 982 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	30 000	380 000
Leverantörsskulder		134 348	200 797
Övriga skulder		0	14 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	443 772	408 218
Summa kortfristiga skulder		608 120	1 003 927
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 357 687	6 290 076

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

	2016	2015
Årsavgifter	1 633 020	1 632 558
Hyror lokaler	116 400	116 400
Kabel-TV och bredband	102 410	100 700
	1 851 830	1 849 658

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Tvättavgifter	17 840	25 300
Bastuavgifter	1 060	1 300
Gemensamhetslokal	3 750	1 950
Avg. andrahandsuthyrning	12 182	
Övriga ersättningar	8 225	
Ersättningar från leverantör	58 024	
	101 081	28 550

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	61 838	59 534
Trädgårdsskötsel	4 635	2 763
Kostnader i samband med städdagar	0	1 038
Städkostnader	43 105	41 852
Snöröjning/sandning	10 441	7 877
Serviceavtal	832	0
Reparationer	14 610	130 161
Planerat underhåll	0	199 375
El	64 132	53 742
Värme	438 524	428 409
Vatten och avlopp	78 294	77 757
Avfallshantering	59 471	46 000
Försäkringskostnader	26 323	25 504
Kabel-tv	67 168	65 668
Bredband	79 830	77 400
Förbrukningsinventarier	3 589	0
Förbrukningsmaterial	4 117	36 224
	956 909	1 253 304

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsskatt	9 560	9 260
Fastighetsavgift	60 864	59 664
Telefoni	2 337	2 391
Hemsida	746	0
Porto	2 692	3 192
Föreningsgemensamma kostnader	111	0
Revisionsarvode	18 125	17 750
Ekonomisk förvaltning	55 684	57 935
Bankkostnader	1 000	2 600
Övriga poster	0	127
Övriga förvaltningskostnader	4 188	0
	155 307	152 919

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	521 800	521 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	521 800	521 800
Ingående avskrivningar	-400 365	-389 929
Årets avskrivningar	-10 436	-10 436
Utgående ackumulerade avskrivningar	-410 801	-400 365
Utgående redovisat värde	110 999	121 435
Taxeringsvärden byggnader	22 129 000	21 544 000
Taxeringsvärden mark	17 627 000	13 982 000
	39 756 000	35 526 000
Bokfört värde mark	200 200	200 200
	200 200	200 200

Not 6 Sophus

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	630 545	630 545
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	630 545	630 545
Ingående avskrivningar	-84 072	-63 054
Årets avskrivningar	-21 018	-21 018
Utgående ackumulerade avskrivningar	-105 090	-84 072
Utgående redovisat värde	525 455	546 473

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 436 653	3 436 653
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 436 653	3 436 653
Ingående avskrivningar	-2 080 683	-1 943 004
Årets avskrivningar	-137 679	-137 679
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 218 362	-2 080 683
Utgående redovisat värde	1 218 291	1 355 970

Not 8 Ombyggnad

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 396 182	6 396 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 396 182	6 396 182
Ingående avskrivningar	-3 469 042	-3 341 118
Årets avskrivningar	-127 924	-127 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 596 966	-3 469 042
Utgående redovisat värde	2 799 216	2 927 140

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

25 aktier i Fastum UBC Förvaltning AB orgnr: 556730-0883

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

Not 10 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	32 140	13 092
Avräkningsfordran Fastum	1 322 619	991 944
Skattekonto	905	790
	1 355 664	1 005 826

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB	2,86		1 200 000	1 230 000
SEB	0,53	2018-06-28	1 800 000	1 800 000
SEB				332 500
			3 000 000	3 362 500
Kortfristig del av långfristig skuld			30 000	380 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	1 339	1 500
Övriga uppl kostnader	62 044	
Förutbetalda intäkter	360 389	383 218
Vatten nov-dec		3 500
Ber arvode för revision extern	20 000	20 000
	443 772	408 218

Not 13 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	8 125 000	8 125 000
	8 125 000	8 125 000

Uppsala

Roine Johansson

Benny Kullinger

Fredrik Noén

Sören Lindström

Kristina Emanuelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Simon Kyhlén
Auktoriserad revisor
Folkesson Råd & Revision AB

Erik Melander
Föreningsvald granskare