

2019

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Ymergården



Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

Brf Ymergården
Org nr 717600-2611

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplýsningar till resultaträkningen	11
Upplýsningar till balansräkningen	14

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ymergården (717600-2611) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1945. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Fålhagen 30:5 som byggdes år 1946 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 mars 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Caroline Dalili	Ordförande
Thomas Lindström	Sekreterare
Anna Lenhammar	Ledamot
Henrik Jordahl	Ledamot
Alexander Atessis	Ledamot
Claes Sohlberg	Suppleant
Martin Guné	Suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamot Henrik Jordahl och suppleanten Martin Guné.

Firmatecknare är styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisor har under året varit Johan Grahn, Revisorhuset.

I valberedningen ingår Josefin Husell, sammankallande och Ivan Duffy.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Städning trapphusen - HomeMaid
Underhåll tvättmaskiner - Upplands tvätt- och kylservice
Kabel-tv, bredband, telefoni - ComHem
Nyckelhantering - Certego AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 139 690 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till -135 352 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 96 900 kr. Föreningen har låga lån och har en mycket god ekonomi.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 263 370 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 322 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 96 900 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

I enlighet med underhållsplanen har en torktumlare bytts ut samt gillestugan fått nytt golv. Enligt underhållsplanen skulle även en tvättmaskin, hydrotork och den andra torktummlaren ha ersatts samt vissa andra mindre investeringar genomförts. Vid genomgång av årets planerade underhåll ansågs inte behovet finnas för dessa åtgärder under 2019 och åtgärderna har därför inte genomförts. Samtliga underhåll som inte genomförts 2019 tas med till 2020 för övervägande om investering.

Reparationer som genomförts under året utöver de i underhållsplanen är att nät har placerats på ett av husens skorstenar för att hålla duvor borta samt att dörrarna till sophuset har lagats.

Under året har nytt avtal ingåtts med fastighetsskötaren UBC som tar över arbetet från 1 januari 2020.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna har utförts löpande under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 533 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 90 (89).

Under året har 6 (8) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Fålhagen 30:5 har ett taxeringsvärde uppgående till 63 026 000 kr, varav byggnadsvärdet är 30 676 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1946.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 ro kokvrå	3 st
med sammanlagd yta av 3 690 kvm	2 rok	20 st
	3 rok	<u>36 st</u>
Summa bostadslägenheter		59 st
Lokaler med bostadsrätt		2 st
P-plats med motorvärmare		34 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa. Försäkringen innehåller även ett kollektivt bostadsrättstillägg. Boende behöver därmed inte teckna detta tillägg till sina hemförsäkringar.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	2019	2018	2017	2016
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	533	533	533	533
Låneskuld kr/kvm	297	432	568	703
Likvida medel	1 595	1 563	1 577	1 585
Kassalikviditet i %	173,2	169,4	173,6	183,9
Soliditet i %	52,3	45,3	39,9	34,4
Överskott för underhåll kr/kvm	185	188	192	194
Nettoomsättning	2 218	2 216	2 216	2 223
Resultat efter finansiella poster	140	16	103	213
Årets resultat	140	16	103	213
Eget kapital	1 889	1 749	1 733	1 630
varav underhållsfond	1 263	1 240	1 131	976
Utfört underhåll	97	243	157	42

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av långfristig skuld. I beräkningen av föreningens kassalikviditet har föreningen dock i likhet med tidigare år valt att endast beakta nästa års amorteringar som kortfristiga skulder och lån för omförhandling som del av långfristig skuld för att ge en mer rättvisande bild av föreningens betalningsförmåga.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och *årets resultat* - se resultaträkningen.

Eget kapital och *underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	164 659	596 121	1 240 398	-268 304	16 234	1 749 108
Avsättning till fond för yttre underhåll			266 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-243 028			
Balanseras i ny räkning				-6 738	-16 234	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					139 690	139 690
Belopp vid årets utgång	164 659	596 121	1 263 370	-275 042	139 690	1 888 798

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-275 042
Årets resultat	139 690
	<hr/>
Att disponera	-135 352
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	322 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-96 900
Balanserat resultat	-360 452
	<hr/>
Summa	-135 352

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 218 461	2 216 041
Summa rörelseintäkter		2 218 461	2 216 041
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 527 690	-1 643 533
Övriga externa kostnader	4	-24 680	-27 736
Personalkostnader och arvoden	5	-65 705	-65 706
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-446 897	-446 897
Summa rörelsekostnader		-2 064 972	-2 183 872
Rörelseresultat		153 489	32 169
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 424	2 048
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 223	-17 983
Summa finansiella poster		-13 799	-15 935
Resultat efter finansiella poster		139 690	16 234
Resultat före skatt		139 690	16 234
Årets resultat		139 690	16 234

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	1 688 025	2 134 922
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>1 688 025</u>	<u>2 134 922</u>
Summa anläggningstillgångar		1 688 025	2 134 922
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		101 817	73 469
Övriga fordringar	9	1 681 015	1 586 769
Aktuell skattefordran		0	1 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	143 288	68 445
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 926 120</u>	<u>1 730 143</u>
Summa omsättningstillgångar		1 926 120	1 730 143
SUMMA TILLGÅNGAR		3 614 145	3 865 065

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		760 780	760 780
Fond för yttre underhåll		1 263 370	1 240 398
Summa bundet eget kapital		2 024 150	2 001 178
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-275 042	-268 304
Årets resultat		139 690	16 234
Summa ansamlad förlust		-135 352	-252 070
Summa eget kapital		1 888 798	1 749 108
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	0	1 094 775
Summa långfristiga skulder		0	1 094 775
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 094 775	500 000
Leverantörsskulder		238 731	145 275
Skatteskulder		6 240	0
Övriga skulder	12	9 945	3 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	375 656	372 470
Summa kortfristiga skulder		1 725 347	1 021 182
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 614 145	3 865 065

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

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

Byggnaden är helt avskriven

Följande procentsatser används vid avskrivning:

Fastighetsförbättringar	2,5-10 %
Inventarier	20 %
Säkerhetsdörrar	5 %
Lek & miljö, parkering	10 %
Tvättstuga	20 %

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 1 095 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 967 004	1 967 004
Årsavgifter lokaler	55 344	55 344
Hysesintäkter p-platser	106 340	105 560
Kabel-TV- och bredbandsavgifter	70 800	70 800
Överlåtelseavgift	8 141	11 326
Pantförskrivningsavgift	6 480	4 515
Övriga intäkter	4 352	1 492
Summa nettoomsättning	<u>2 218 461</u>	<u>2 216 041</u>

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	68 740	117 840
Serviceavtal	17 566	13 974
Entreprenadstäd	66 696	62 329
Snörenhållning	7 217	3 382
Förbrukningsmaterial	2 257	200
Reparationer	109 427	69 029
Elavgifter	72 172	74 562
Uppvärmning	540 386	555 549
Vatten och avlopp	111 249	105 097
Sophämtning	63 214	63 116
Fastighetsförsäkringar	67 887	59 506
Kabel-TV, bredband m.m	114 596	113 940
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	90 126	82 426
Administrativ förvaltning enligt avtal	66 612	64 764
Övriga externa tjänster, drift	21 650	4 204
Studie- och fritidsverksamhet	2 945	3 757
Medlems- och föreningsavgifter	6 050	5 930
Övriga driftskostnader	2 000	900
Summa driftkostnader	<u>1 430 790</u>	<u>1 400 505</u>
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll trapphus	0	85 000
Planerat underhåll lokaler	30 100	0
Planerat underhåll el-installationer	0	99 000
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	66 800	0
Planerat underhåll lås-system	0	45 278
Planerat underhåll övrig utrustning	0	13 750
Summa underhållskostnader	<u>96 900</u>	<u>243 028</u>
Summa fastighets- och driftkostnader	<u>1 527 690</u>	<u>1 643 533</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	7 205	13 813
Kontorsmaterial och liknande	797	303
Telefon och porto	189	380
Konsultarvoden	2 086	147
Revisionsarvode extern revisor	14 403	13 093
Summa övriga externa kostnader	24 680	27 736

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Styrelsearvoden	50 000	49 997
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	15 705	15 709
Summa personalkostnader och arvoden	65 705	65 706

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 424	2 048
Räntekostnader	-15 223	-17 983
Summa finansiella poster	-13 799	-15 935

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	1 147 500	1 147 500
Ingående avskrivning på byggnader	-1 147 500	-1 147 500
	<u>0</u>	<u>0</u>
Fastighetsförbättringar, ingående anskaffningsvärde	11 999 987	11 999 987
Akkumulerade avskrivningar, fastighetsförbättring	-11 327 571	-10 913 599
Årets avskrivningar, fastighetsförbättring	-413 972	-413 972
	<u>258 444</u>	<u>672 416</u>
Garage, P-platser	42 937	42 937
Akkumulerade avskrivningar, Garage, P-Platser	-42 937	-42 937
	<u>0</u>	<u>0</u>
Dränering	1 316 981	1 316 981
Akkumulerade avskrivningar, dränering	-230 475	-197 550
Årets avskrivningar, dränering	-32 925	-32 925
	<u>1 053 581</u>	<u>1 086 506</u>
Bokförda värden byggnader	1 312 025	1 758 922
Mark	376 000	376 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	1 688 025	2 134 922
Taxeringsvärde byggnad	30 676 000	26 251 000
Taxeringsvärde mark	32 350 000	22 237 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	280 471	280 471
Ingående avskrivningar på inventarier	-280 471	-280 471
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 594 913	1 563 135
Skattekonto	86 102	23 634
Summa övriga fordringar	1 681 015	1 586 769

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Sophämningskostnader	22 356	21 602
Försäkringspremier	80 314	5 410
Kabel-TV avgifter m.m.	28 835	28 647
Övrig förutbetalad fastighetsförvaltning	11 783	11 569
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	1 217
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	143 288	68 445

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	1 094 775	1 594 775
Summa långfristiga skulder	1 094 775	1 594 775
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	7 775 000	7 775 000
Summa ställda säkerheter	7 775 000	7 775 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2019-12-31</u>
Stadshypotek	1,230	2020-03-04	81 714
Stadshypotek	1,230	2020-02-06	812 768
Stadshypotek	1,230	2020-02-06	<u>200 293</u>
Summa			1 094 775
Avgår lån för omförhandling 2020 (varav 481 714 i amorteringar)			<u>-1 094 775</u>
Totalt			0

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 0

Not 12 Övriga skulder

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	9 945	3 437
Summa övriga skulder	9 945	3 437


Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Löner och arvoden	50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	15 710	15 710
Kostnader för förvaltningsavtal	5 558	5 295
Arvode revision	13 643	12 615
Elavgifter	9 490	9 450
Uppvärmningskostnader	98 181	103 601
Förutbetalda hyror och avgifter	181 131	173 434
Upplupna räntekostnader	1 943	2 365
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	375 656	372 470

Uppsala 2020 -03-03



Caroline Dalili



Thomas Lindström



Anna Lenhammar



Henrik Jordahl



Alexander Atessis

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 -04-07 .



Johan Grahn
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ymergården

Org.nr 717600-2611

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ymergården för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ymergården för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 7 april 2020



Johan Grahn
Auktoriserad revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.

I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärdet, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svårt att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen

under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital






Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

Bostadsrättskollen för Brf Ymergården 2019

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 185 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Skuldsättning 297 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 0,6 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 196 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Arsavgift 533 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Arsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Upplands Boservice AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se