

# 2023

## ÅRSREDOVISNING

### Bostadsrättsföreningen

### Ymergården





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ymergården med säte i Uppsala org.nr. 717600-2611 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fålhagen 30:5	1946-01-01	1946

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 690
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	104
22	p-platser med motorvärmare	0
12	p-platser med laddstolpe	0
<b>Totalt 95 objekt</b>		<b>3 794</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 20 st 2 rok, 36 st 3 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jonas Antoni	Ordförande
Magdalena Renfjäll	Ledamot
Alexandra Berglund	Ledamot
Adam Terborn	Ledamot
Felix Lidéri	Ledamot
Anna Törnqvist	Suppleant
Johanna Fredricsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Alexandra Berglund samt suppleanten Johanna Fredricsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten inklusive konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Jonas Antoni, Alexandra Berglund, Felix Lidéri, Magdalena Renfjäll och Adam Terborn.

Revisor vald av stämman har varit Johan Grahn hos Revisorshuset i Uppsala AB.

Valberedning vald av stämman har varit Joel Sundin Cruickshank.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

- Ekonomisk förvaltning - HSB Boservice i Uppland AB
- Teknisk förvaltning - UBC Teknisk förvaltning
- Städning - RenJämt
- Nyckelhantering - Certego
- Underhåll av tvättmaskiner - Upplands tvätt- och kylservice
- Kabel-TV, bredband och telefoni - Tele2

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 283 837 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 300 303 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 269 465 kr. Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sidan 9.

### Underhåll

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 875 942 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 471 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 269 465 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Underhåll som utförts under året:

- Målning av källarfönster
- Spolning och inspektion av avloppet
- Byggnation av pergola

Under året har två stycken städdagar genomförts.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande under året.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 90 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2023-01-01 med 3,5 %. En höjning av årsavgiften med 4,8 % fr.o.m. 2024-01-01 är registrerad.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	156	145	153	171	180
Skuldsättning, kr/kvm	3	56	109	162	289
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3	56	109	162	289
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	1
Energikostnad, kr/kvm	217	213	208	189	191
Årsavgifter, kr/kvm	564	544	533	533	533
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	87	88	89	89
Totala intäkter, kr/kvm	629	605	589	583	585
Nettoomsättning, tkr	2 385	2 294	2 235	2 210	2 218
Resultat efter finansiella poster, tkr	284	366	459	-61	140
Soliditet, %	79	75	67	59	52

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	164 659	0	0	164 659
Upplåtelseavgifter, kr	596 121	0	0	596 121
Underhållsfond, kr	1 654 734	0	221 208	1 875 942
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 415 514</b>	<b>0</b>	<b>221 208</b>	<b>2 636 722</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-128 500	366 175	221 208	16 466
Årets resultat, kr	366 175	-366 175	283 837	283 837
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>237 675</b>	<b>0</b>	<b>505 045</b>	<b>300 303</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 653 189</b>	<b>0</b>	<b>726 253</b>	<b>2 937 025</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 365 000 kr samt ianspråktagande skett med 143 792 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	16 466
Årets resultat, kr	283 837
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>300 303</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-471 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	269 465
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>98 768</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 385 131	2 294 488
Övriga rörelseintäkter	3	54 059	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 439 190</b>	<b>2 294 488</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	4	-1 993 086	-1 772 264
Övriga externa kostnader	5	-47 212	-33 898
Personalkostnader och arvoden	6	-78 852	-78 852
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-38 744	-38 744
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 157 894</b>	<b>-1 923 758</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>281 296</b>	<b>370 730</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	7 576	1 542
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 035	-6 097
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>2 541</b>	<b>-4 555</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>283 837</b>	<b>366 175</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>283 837</b>	<b>366 175</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>283 837</b>	<b>366 175</b>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8, 9	1 420 087	1 458 832
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 420 087</b>	<b>1 458 832</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 420 087</b>	<b>1 458 832</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	89 752
Övriga fordringar	10	1 076 533	1 769 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	343 002	213 722
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 419 535</b>	<b>2 073 208</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	900 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>900 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 319 535</b>	<b>2 073 208</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 739 622</b>	<b>3 532 040</b>



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		760 780	760 780
Fond för yttre underhåll		1 875 942	1 654 734
Summa bundet eget kapital		2 636 722	2 415 514
<i><b>Summa fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		16 466	-128 500
Årets resultat		283 837	366 175
Summa fritt eget kapital		300 303	237 675
<b>Summa eget kapital</b>		2 937 025	2 653 189
 <i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	12 768	212 768
Leverantörsskulder		327 607	221 799
Skatteskulder		8 460	6 381
Övriga skulder	14	11 294	6 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	442 468	431 231
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		802 597	878 851
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		3 739 622	3 532 040

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	283 837	366 175
Elstöd	-15 068	0
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	38 744	38 744
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<u>307 513</u>	<u>404 919</u>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-42 063	-4 900
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	123 746	-26 294
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>389 196</u>	<u>373 725</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-200 000	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>-200 000</u>	<u>-200 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<u>189 196</u>	<u>173 725</u>
Likvida medel vid årets början	1 767 512	1 593 787
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 956 708</u>	<u>1 767 512</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

## 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 (K2), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### **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 %

#### **Skulder till kreditinstitut**

Av föreningens lån förfaller 13 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

#### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en s.k. äkta bostadsrättsförening belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

#### **Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2

### Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder*	2 076 504	2 006 304
Årsavgifter lokaler	58 440	56 460
Hysesintäkter p-platser	149 240	132 920
El från medlemmarna	5 453	0
Kabel-TV- och bredbandsavgifter	70 800	70 800
Överlåtelseavgift	7 878	7 248
Pantförskrivningsavgift	2 625	6 258
Avgift vid andrahandsuthyrning	13 691	12 680
Övriga intäkter	500	1 818
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 385 131</b>	<b>2 294 488</b>

\* I årsavgiften ingår värme, vatten, renhållning, kabel-TV och bredband.

### Not 3

### Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	15 068	0
Försäkringsersättning	38 991	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>54 059</b>	<b>0</b>

**Not 4 Drift- och underhållskostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	153 985	147 189
Serviceavtal	28 460	23 450
Entreprenadstäd	86 349	83 969
Snörenhållning	16 069	5 719
Förbrukningsmaterial	5 189	13 124
Reparationer	90 994	50 690
Elavgifter	71 595	91 449
Uppvärmning	594 787	554 101
Vatten och avlopp	157 325	162 630
Sophämtning	84 120	90 801
Fastighetsförsäkringar	110 054	91 717
Kabel-TV, bredband m.m	120 032	116 688
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	105 601	101 471
Administrativ förvaltning enligt avtal	76 698	70 967
Övriga externa tjänster, drift	9 181	12 563
Studie- och fritidsverksamhet	4 645	4 784
Medlems- och föreningsavgifter	6 450	6 360
Övriga driftskostnader	2 087	800
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 723 621</b>	<b>1 628 472</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	97 875	42 556
Planerat underhåll mark	60 000	0
Planerat underhåll el-installationer	55 662	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	55 928	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	56 466
Planerat underhåll övrig utrustning	0	44 770
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>269 465</b>	<b>143 792</b>
<b>Summa drift- och underhållskostnader</b>	<b>1 993 086</b>	<b>1 772 264</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	18 423	2 129
Kontorsmaterial och liknande	336	2 919
Konsultarvoden	6 578	7 550
Revisionsarvode extern revisor	21 875	21 300
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>47 212</b>	<b>33 898</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	18 852	18 852
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>78 852</b>	<b>78 852</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 7 Finansiella poster**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	7 329	1 542
Ränteintäkter från skattekonto	247	0
Räntekostnader	-5 035	-6 097
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>2 541</b>	<b>-4 555</b>

## Upplysningar till balansräkningen

### Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</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	-11 999 987	-11 999 987
	<u>0</u>	<u>0</u>
Garage, P-platser	188 420	188 420
Akkumulerade avskrivningar, Garage, P-Platser	-60 394	-54 575
Årets avskrivningar, Garage, P-Platser	-5 819	-5 819
	<u>122 207</u>	<u>128 026</u>
Dränering	1 316 981	1 316 981
Akkumulerade avskrivningar, dränering	-362 176	-329 250
Årets avskrivningar, dränering	-32 925	-32 925
	<u>1 044 087</u>	<u>1 082 832</u>
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>1 044 087</b>	<b>1 082 832</b>
Mark	376 000	376 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>1 420 087</b>	<b>1 458 832</b>
Taxeringsvärde byggnad	38 785 000	38 785 000
Taxeringsvärde mark	44 400 000	44 400 000

**Not 9 Maskiner och inventarier**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	280 471	280 471
Ingående avskrivningar på inventarier	-280 471	-280 471
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 056 708	1 767 512
Skattekonto	19 825	2 222
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 076 533</b>	<b>1 769 734</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	0	14 968
Sophämningskostnader	54 340	46 362
Försäkringspremier	111 062	110 054
Kabel-TV avgifter m.m.	30 465	29 994
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	51 918	12 344
Upplupna ränteintäkter	5 828	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	89 389	0
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>343 002</b>	<b>213 722</b>



**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
HSB Uppsala, bunden placering	900 000	0
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>900 000</b>	<b>0</b>

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta %	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	2,35	2024-06-09	400 000
HSB Uppsala, bunden placering	2,85	2024-12-19	<u>500 000</u>
			900 000

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	12 768	212 768
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>12 768</b>	<b>212 768</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	7 775 000	7 775 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 775 000</b>	<b>7 775 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	5,68	2024-02-12	<u>12 768</u>
Summa			12 768
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-12 768</u>
Totalt			0

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 0

**Not 14 Övriga skulder**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Momsskuld	1 367	0
Övriga kortfristiga skulder	9 927	6 672
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>11 294</b>	<b>6 672</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	68 000	60 000
Arbetsgivaravgifter	21 366	18 852
Arvode revision	21 000	19 125
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	5 725	0
Elavgifter	10 092	18 051
Uppvärmningskostnader	127 546	122 066
Förutbetalda hyror och avgifter	188 638	192 079
Upplupna räntekostnader	101	1 058
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>442 468</b>	<b>431 231</b>

Uppsala enligt digital signering

Jonas Antoni

Magdalena Renfjäll

Alexandra Berglund

Adam Terborn

Felix Lidéri

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.

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 2023.

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 2023-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, förfalskning, 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Bakter Tilly Uppsala AB  
Johan Grahn  
Auktoriserad revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Ymergården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JONAS ANTONI**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 10:31:14



**MAGDALENA RENFJÄLL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 14:34:12



**FELIX LIDÉRI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 19:17:05



**ADAM TERBORN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 09:14:45



**ALEXANDRA BERGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 09:58:29



**JOHAN GRAHN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 15:18:57



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Ymergården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHAN GRAHN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 15:19:48

