

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Ymergården





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ymergården med säte i Uppsala org.nr. 717600-2611 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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	Förvärvsdatum	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. 2026-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
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
Totalt 95 objekt		3 794

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jonas Antoni	Ordförande
Felix Lidéri Bergman	Ledamot
Magdalena Renfjäll	Ledamot
Ellen Skogseid	Ledamot
Joel Sundin Cruickshank	Ledamot
Lars Hagström	Suppleant
Anna Törnqvist	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jonas Antoni, Felix Lidéri Bergman och Magdalena Renfjäll samt suppleanten Anna Törnqvist.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jonas Antoni, Felix Lidéri Bergman, Magdalena Renfjäll, Ellen Skogseid och Joel Sundin Cruickshank.

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

Valberedning har varit Joel Sundin Cruickshank.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

- Ekonomisk förvaltning - HSB Uppsala
- Teknisk förvaltning - Bredablick
- Städning - RenJämt
- Nyckelhantering - Certego
- Underhåll av tvättmaskiner - Upplands Tvätt- och Kylservice
- Kabel-TV, bredband och telefoni - Tele2

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 259 099 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 357 868 kr.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2024-01-01 med 4,8 %.

En höjning av årsavgiften med 10 % fr.o.m. 2025-01-01 är beslutad, av två orsaker: dels ökade driftskostnader, men också för att öka avsättningen till underhållsfonden. Det har funnits en plan under flera år att öka avsättningen till underhållsfonden inför projekten 2028, men dom tidigare årens försök att höja avgiften för att bättra på sparandet har mestadels ätits upp av ökad inflation. Inflationen är nu nere på normala nivåer, och förhoppningsvis kan avsättningen öka som tänkt.

Lån

Föreningen är skuldfri.

Kassaflödesanalys

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 kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 077 477 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 513 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 257 593 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-07.

Underhåll under året:

- Inoljning ytterdörrar
- Målning smidesräcken
- Byte av expansionskärl för värmesystemet
- Renovering av skyddsrum

Utöver ovanstående så har mindre reparationer och service utförts löpande.

Framtida underhåll:

Med hjälp av en konsult från Bjerking gicks underhållsplan och status på byggnaderna igenom. Resultatet blev att underhållsplanen matchar status på byggnaderna bra. En del uppdateringar av planen kunde dock göras, bland annat en del mer estetiska än byggnadstekniskt kritiska punkter flyttades framåt. Den stora insatsen är fortfarande planerad till 2028, då ligger bland annat fasadrenovering och omläggning av tak inlagt. Det här har medvetet planerats till samma år då kostnaden för byggnadsställningar är stor, och man passar då på att ta dom åtgärder som kräver ställningar samtidigt. Dom närmaste åren fram t.o.m. 2027 är inte några större åtgärder planerade.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

Två städdagar har genomförts under året (en i april och en i oktober), med god uppslutning från medlemmarna (mellan 20 och 30 deltagare varje gång).

Det traditionsenliga glöggminglet i december var också uppskattat.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	146	156	145	153	171
Skuldsättning, kr/kvm	0	3	56	109	162
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	3	56	109	162
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	255	217	213	208	189
Årsavgifter, kr/kvm	626	579	544	533	533
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	87	87	88	89
Totala intäkter, kr/kvm	660	629	605	589	583
Nettoomsättning, tkr	2 500	2 385	2 294	2 235	2 210
Resultat efter finansiella poster, tkr	259	284	366	459	-61
Soliditet, %	80	79	75	67	59

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	164 659	0	0	164 659
Upplåtelseavgifter, kr	596 121	0	0	596 121
Underhållsfond, kr	1 875 942	0	201 535	2 077 477
S:a bundet eget kapital, kr	2 636 722	0	201 535	2 838 257
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 466	283 837	-201 535	98 768
Årets resultat, kr	283 837	-283 837	259 099	259 099
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	300 303	0	57 564	357 867
S:a eget kapital, kr	2 937 025	0	259 099	3 196 124

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 471 000 kr samt ianspråktagande skett med 269 465 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	98 768
Årets resultat, kr	259 099
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	357 867

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-513 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	257 593
Balanseras i ny räkning, kr	102 460

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

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 499 972	2 384 631
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 808	54 559
Summa Rörelseintäkter		2 502 780	2 439 190
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 095 634	-1 970 724
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 137	-69 574
Personalkostnader	Not 6	-78 852	-78 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-38 744	-38 744
Summa Rörelsekostnader		-2 272 367	-2 157 894
Rörelseresultat		230 413	281 296
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	28 770	7 576
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-84	-5 035
Summa Finansiella poster		28 686	2 541
Resultat efter finansiella poster		259 099	283 837
Resultat före skatt		259 099	283 837
Årets resultat		259 099	283 837

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	1 381 344	1 420 088
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		1 381 344	1 420 088
Summa Anläggningstillgångar		1 381 344	1 420 088

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		414	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 362 797	1 076 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	330 371	343 002
Summa Kortfristiga fordringar		1 693 581	1 419 534

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	900 000	900 000
Summa Kortfristiga placeringar		900 000	900 000
Summa Omsättningstillgångar		2 593 581	2 319 534

Summa Tillgångar		3 974 925	3 739 622
------------------	--	-----------	-----------

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	760 780	760 780
Fond för yttre underhåll	2 077 477	1 875 942
Summa Bundet eget kapital	2 838 257	2 636 722

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	98 768	16 466
Årets resultat	259 099	283 837
Summa Fritt eget kapital	357 868	300 303

Summa Eget kapital	3 196 125	2 937 025
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	0	12 768
Leverantörsskulder	299 297	327 607
Skatteskulder	10 362	8 460
Övriga kortfristiga skulder	Not 1414 488	11 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15454 654	442 468
Summa Kortfristiga skulder	778 800	802 596

Summa Skulder	778 800	802 596
---------------	---------	---------

Summa Eget kapital och skulder	3 974 925	3 739 622
--------------------------------	-----------	-----------

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	230 413	281 296
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	38 744	38 744
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	38 744	38 744
Erhållen ränta	24 865	1 748
Erlagd ränta	-185	-5 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	293 837	315 796
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	34 751	-51 303
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-10 927	124 702
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	23 824	73 399
Kassaflöde från den löpande verksamheten	317 661	389 195
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-12 768	-200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 768	-200 000
Årets kassaflöde	304 893	189 195
Likvida medel vid årets början	1 956 708	1 767 512
Likvida medel vid årets slut	2 261 601	1 956 708

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall vilket innebär att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 100 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 25 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	2 176 284	2 076 504
	Kabel-TV- och bredbandsavgifter	70 800	70 800
	Årsavgifter lokaler	61 248	58 440
	Hyror garage och parkeringsplatser	167 110	152 680
	Hyror förbrukningsbaserad	9 896	5 453
	Övriga primära intäkter	19 714	24 194
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 505 052	2 388 071
	Hyresbortfall	-5 080	-3 440
	<i>Summa</i>	-5 080	-3 440
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 499 972	2 384 631

* I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	38 991
	Övriga sekundära intäkter	2 808	15 568
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 808	54 559

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	-295 269	-273 983
	Snö och halk-bekämpning	-2 305	-16 069
	Reparationer	-65 322	-81 395
	Planerat underhåll	-257 593	-269 465
	Försäkringsskador	0	-9 600
	El	-76 955	-71 595
	Uppvärmning	-684 821	-594 787
	Vatten	-206 912	-157 325
	Sophämtning	-93 900	-84 120
	Fastighetsförsäkring*	-102 082	-110 054
	Kabel-TV och bredband	-121 860	-120 032
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-108 020	-105 601
	Förvaltningsavtalskostnader	-80 595	-76 698
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 095 634	-1 970 724

* Periodiseringsfel från år 2022 - därav en månadskostnad för mycket år 2023, vilket kompenseras med en månadskostnad för lite år 2024.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-18 423
Administrationskostnader	-483	-1 439
Extern revision	-22 500	-21 875
Konsultkostnader	-9 281	-4 744
Medlemsavgifter	-6 450	-6 450
Föreningsverksamhet	-9 587	-5 376
Övriga förvaltningskostnader	-10 836	-11 268
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-59 137	-69 574

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-60 000	-60 000
Sociala avgifter	-18 852	-18 852
<i>Summa Personalkostnader</i>	-78 852	-78 852

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	667	1 501
Ränteintäkter placeringar	27 950	5 828
Ränteintäkter skattekonto	153	247
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	28 770	7 576

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-84	-5 035
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-84	-5 035

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 464 468	14 464 468
	Ingående anskaffningsvärde mark	376 000	376 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	188 420	188 420
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	15 028 888	15 028 888
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 608 800	-13 570 056
	Årets avskrivningar	-38 744	-38 744
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 647 544	-13 608 800
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 381 344	1 420 088
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	785 000	785 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	400 000	400 000
	<i>Summa</i>	83 185 000	83 185 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 775 000	7 775 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	7 775 000	7 775 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	280 471	280 471
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	280 471	280 471
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-280 471	-280 471
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-280 471	-280 471
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 361 601	1 056 708
	Skattekonto	1 196	19 825
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 362 797	1 076 533

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	122 537	111 062
	Upplupna ränteintäkter	9 733	5 828
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	198 100	226 112
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	330 371	343 002
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	900 000	900 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	900 000	900 000
Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld/fordran	-150	1 367
	Övriga kortfristiga skulder	14 638	9 927
	<i>Summa Övriga skulder</i>	14 488	11 294
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	214 158	188 638
	Upplupna räntekostnader	0	101
	Övriga upplupna kostnader	240 496	253 729
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	454 654	442 468

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, enligt digital signering

Jonas Antoni
Felix Lidéri Bergman
Magdalena Renfjäll
Ellen Skogseid
Joel Sundin Cruickshank

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 2024.

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 2024-12-31 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, 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 2024 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

Johan Grahn
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Ymergården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONAS ANTONI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 20:27:25



JOEL CRUICKSHANK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 12:07:26



MAGDALENA RENFJÄLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 19:29:41



FELIX LIDÉRI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 19:56:26



ELLEN SKOGSEID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 16:57:03



JOHAN GRAHN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:03:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Ymergården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN GRAHN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:04:58



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.