

# 2025

## ÅRSREDOVISNING

### Bostadsrättsföreningen

### Ymergården





# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ymergården med säte i Uppsala org.nr. 717600-2611 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

### 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. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 687
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	104
22	p-platser med motorvärmare	0
12	p-platser med laddstolpe	0
<b>Totalt 95 objekt</b>		<b>3 791</b>

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

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars Hagström	Ordförande
Magdalena Renfjäll	Ledamot
Simon Ripstrand	Ledamot
Ellen Skogseid	Ledamot
Joel Sundin Cruickshank	Ledamot
Malva Fuentes Correa	Suppleant
Inga Lena Liljenberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars Hagström, Ellen Skogseid och Joel Sundin Cruickshank.

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

Firman tecknas två i förening av Lars Hagström, Magdalena Renfjäll, Ellen Skogseid och Joel Sundin Cruickshank.

Revisor har varit Johan Grahn hos Revisorshuset i Uppsala AB, vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit Marcus Östergren (sammankallande) och Adina Persson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 569 607 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 672 067 kr.

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med 10 %, 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. En höjning av årsavgiften på ytterligare 5 % är beslutad fr.o.m. 2026-01-01, av samma skäl som ovan.

### 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. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 332 884 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 157 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 78 176 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes 2025-11-28.

## Reparationer och planerat underhåll

- Under året har vi bytt en skorstenshuv som börjat rosta, bytt ut en dörr till en av våra affärslokaler samt stamspolat hela fastigheten. Björken närmast gatan vid 22A, som är i dåligt skick, kommer att fällas i januari. Handledarna i trappuppgångarna kommer att renoveras under början av 2026.
- De närmaste åren fram t.o.m. 2027 är inte några större åtgärder planerade. 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.

## Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 85.

- Vi har haft två städdagar, en på våren och en på hösten.
- Vi har haft glöggkväll.
- Under nästa år kommer troligen avgifterna för parkeringsplatserna att stiga med 25 % på grund av Skatteverkets beslut om att momsbelägga parkeringsplatser.
- Vi har förhandlat om bredbandsavtalet med Tele2 från 10/100 till 500/500 med oförändrad kostnad.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	182	146	156	145	153
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	3	56	109
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	3	56	109
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	269	255	217	213	208
Årsavgifter, kr/kvm	668	626	579	544	533
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	90	87	87	88
Totala intäkter, kr/kvm	723	660	629	605	589
Nettoomsättning, tkr	2 740	2 500	2 385	2 294	2 235
Resultat efter finansiella poster, tkr	570	259	284	366	459
Soliditet, %	81	80	79	75	67

### Definitioner nyckeltal

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 stämman 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	2 077 477	0	255 407	2 332 884
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 838 257</b>	<b>0</b>	<b>255 407</b>	<b>3 093 664</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	98 768	259 099	-255 407	102 460
Årets resultat, kr	259 099	-259 099	569 607	569 607
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>357 867</b>	<b>0</b>	<b>314 200</b>	<b>672 067</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 196 124</b>	<b>0</b>	<b>569 607</b>	<b>3 765 731</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 513 000 kr samt ianspråktagande skett med 257 593 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	102 460
Årets resultat, kr	569 607
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>672 067</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-157 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	78 176
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>593 243</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 739 921	2 499 972
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 808
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 739 921</b>	<b>2 502 780</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 031 052	-2 095 634
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 528	-59 137
Personalkostnader	Not 6	-78 852	-78 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-43 050	-38 744
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 210 482</b>	<b>-2 272 367</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>529 439</b>	<b>230 413</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	40 169	28 770
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	0	-84
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>40 169</b>	<b>28 686</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>569 607</b>	<b>259 099</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>569 607</b>	<b>259 099</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>569 607</b>	<b>259 099</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	1 338 294	1 381 344
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>1 338 294</b>	<b>1 381 344</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>1 338 294</b>	<b>1 381 344</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	414
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 649 548	1 362 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	338 816	330 371
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 988 364</b>	<b>1 693 581</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 300 000	900 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>1 300 000</b>	<b>900 000</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>3 288 364</b>	<b>2 593 581</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>4 626 658</b>	<b>3 974 925</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	760 780	760 780
Fond för yttre underhåll	2 332 884	2 077 477
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>3 093 664</b>	<b>2 838 257</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	102 460	98 768
Årets resultat	569 607	259 099
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>672 067</b>	<b>357 868</b>

### Summa Eget kapital

**3 765 731** **3 196 125**

### Skulder

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	359 740	299 297
Skatteskulder	13 360	10 362
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 18 377	14 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 469 449	454 654
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>	<b>860 926</b>	<b>778 800</b>

### Summa Skulder

**860 926** **778 800**

### Summa Eget kapital och skulder

**4 626 658** **3 974 925**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	529 439	230 413
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	43 050	38 744
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>43 050</b>	<b>38 744</b>
Erhållen ränta	32 453	24 865
Erlagd ränta	0	-185
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>604 941</b>	<b>293 837</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-538	34 751
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	82 126	-10 927
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>81 588</b>	<b>23 824</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>686 529</b>	<b>317 661</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-12 768
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-12 768</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>686 529</b>	<b>304 893</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 261 601</b>	<b>1 956 708</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 948 129</b>	<b>2 261 601</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5 § fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Brf Ymergården är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2024 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 25 år.

Mark skrivs inte av.

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### 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	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	2 393 964	2 176 284
	TV- och bredbandsavgifter	70 800	70 800
	Årsavgifter lokaler	67 356	61 248
	Hyror garage och parkeringsplatser	182 880	167 110
	Hyror förbrukningsbaserad	6 640	9 896
	Övriga primära intäkter	18 281	19 714
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 739 921</b>	<b>2 505 052</b>
	Hysesbortfall	0	-5 080
	<i>Summa</i>	<b>0</b>	<b>-5 080</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 739 921</b>	<b>2 499 972</b>

\* I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	2 808
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>0</b>	<b>2 808</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-407 606	-375 864
	Snö och halk-bekämpning	-9 963	-2 305
	Reparationer	-100 575	-65 322
	Planerat underhåll	-78 176	-257 593
	El	-83 618	-76 955
	Uppvärmning	-706 978	-684 821
	Vatten	-229 949	-206 912
	Sophämtning	-53 179	-93 900
	Fastighetsförsäkring	-113 372	-102 082
	Kabel-TV och bredband	-134 121	-121 860
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-113 516	-108 020
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 031 052</b>	<b>-2 095 634</b>
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-1 328	-483
	Extern revision	-24 000	-22 500
	Konsultkostnader	0	-9 281
	Medlemsavgifter	-6 450	-6 450
	Föreningsverksamhet	-6 981	-9 587
	Övriga förvaltningskostnader	-18 769	-10 836
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-57 528</b>	<b>-59 137</b>
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-60 000	-60 000
	Sociala avgifter	-18 852	-18 852
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-78 852</b>	<b>-78 852</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	538	667
	Ränteintäkter placeringar	39 603	27 950
	Ränteintäkter skattekonto	28	153
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>40 169</b>	<b>28 770</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	0	-84
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>0</b>	<b>-84</b>
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<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>	<b>15 028 888</b>	<b>15 028 888</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 647 544	-13 608 800
	Årets avskrivningar	-43 050	-38 744
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-13 690 594</b>	<b>-13 647 544</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>1 338 294</b>	<b>1 381 344</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	830 000	785 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	350 000	400 000
	<i>Summa</i>	<b>79 180 000</b>	<b>83 185 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 775 000	7 775 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>7 775 000</b>	<b>7 775 000</b>

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 648 129	1 361 601
	Övriga fordringar	1 419	1 196
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 649 548</b>	<b>1 362 797</b>
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	126 913	122 537
	Upplupna ränteintäkter	17 449	9 733
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	194 453	198 100
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>338 816</b>	<b>330 371</b>
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 300 000	900 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>1 300 000</b>	<b>900 000</b>
Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld/fordran	0	-150
	Övriga kortfristiga skulder	18 377	14 638
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>18 377</b>	<b>14 488</b>
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	230 677	214 158
	Övriga upplupna kostnader	238 772	240 496
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>469 449</b>	<b>454 654</b>

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen: Uppsala, 2026-04-27.  
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, datum enligt digital signering.

Lars Hagström  
Magdalena Renfjäll  
Simon Ripstrand  
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 2025.

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 2025-12-31 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 2025 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 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Ymergården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Lars Hagström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 20:49:19



### Simon Ripstrand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 01:39:51



### Joel Cruickshank

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 12:44:53



### Magdalena Renfjäll

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 19:53:15



### Ellen Skogseid

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 23:23:46



### Johan Grahn

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 21:51:53



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Ymergården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Johan Grahn

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 21:53:41



# 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 föreningsstämman 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.