

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ymergården (717600-2611) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2022. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Jonas Antoni	Ordförande
Thomas Lindström	Vice ordförande
Louise Bergman	Sekreterare
Magdalena Renfjäll	Ledamot
Alexandra Berglund	Ledamot
Johanna Fredricsson	Suppleant
Erika Hagström	Suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Thomas Lindström, Jonas Antoni, Magdalena Renfjäll och Louise Bergman.

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

Revisor har under året varit Johan Grahn, Revisorhuset.

I valberedningen ingår Felix Lidéri, sammankallande och Emil Larsson.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Ekonomisk förvaltning: HSB Boservice i Uppland

Teknisk förvaltning: UBC teknisk förvaltning

Städning: RenJämt

Nyckelhantering: Certego

Underhåll av tvättmaskiner: Upplands tvätt- och kylservice

Kabel TV, bredband och telefoni: Tele2

***Väsentliga händelser under räkenskapsåret****Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 366 175 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 237 675 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 143 792 kr.

*Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 654 734 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 365 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 143 792 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Planerat underhåll som utförts är:

Två st källardörrar har bytts ut.

Upprustning av postlådor/tidningshållare.

En tvättmaskin har bytts ut.

Under året har två stycken städdagar genomförts.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna har utförts löpande under året.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 3,5 % från den 1 januari 2023.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 544 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 90 (91).

Under året har 4 (8) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Fålhagen 30:5 har ett taxeringsvärde uppgående till 83 185 000 kr, varav byggnadsvärdet är 38 785 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1946.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 ro kokvrå	3 st
med sammanlagd yta av 3 690 kvm	2 rok	20 st
	3 rok	<u>36 st</u>
Summa bostadslägenheter		59 st
Lokaler med bostadsrätt		2 st
P-plats med motorvärmare		22 st
P-plats med laddstolpe		12 st

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

## Flerårsöversikt

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	544	533	533	533
Låneskuld kr/kvm	58	112	166	297
Likvida medel	1 768	1 594	1 083	1 595
Kassalikviditet i %	235,8	212,4	111,7	173,2
Soliditet i %	75,1	67,4	59,3	52,3
Överskott för underhåll kr/kvm	149	157	176	185
Nettoomsättning	2 294	2 235	2 210	2 218
Resultat efter finansiella poster	366	459	-61	140
Årets resultat	366	459	-61	140
Eget kapital	2 653	2 287	1 828	1 889
varav underhållsfond	1 655	1 398	1 488	1 263
Utfört underhåll	144	81	413	97

### Definitioner nyckeltal

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

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

*Likvida medel* består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

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

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

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

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

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

*Eget kapital och underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

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

**Förändring i eget kapital**

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>164 659</b>	<b>596 121</b>	<b>1 397 934</b>	<b>-330 667</b>	<b>458 967</b>	<b>2 287 014</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			338 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-81 200			
Balanseras i ny räkning				202 167	-458 967	
Årets resultat					366 175	366 175
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>164 659</b>	<b>596 121</b>	<b>1 654 734</b>	<b>-128 500</b>	<b>366 175</b>	<b>2 653 189</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-128 500
Årets resultat	366 175
	<hr/>
Att disponera	237 675
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	365 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-143 792
Balanserat resultat	16 467
	<hr/>
Summa	237 675

*Ekonomisk ställning och resultat*

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 294 488	2 234 751
<b>Summa rörelseintäkter</b>		2 294 488	2 234 751
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 772 264	-1 636 717
Övriga externa kostnader	4	-33 898	-21 737
Personalkostnader och arvoden	5	-78 852	-72 281
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-38 744	-38 744
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 923 758	-1 769 479
<b>Rörelseresultat</b>		370 730	465 272
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 542	1 239
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 097	-7 544
<b>Summa finansiella poster</b>		-4 555	-6 305
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		366 175	458 967
<b>Resultat före skatt</b>		366 175	458 967
<b>Årets resultat</b>		366 175	458 967

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7, 8	1 458 832	1 497 576
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>1 458 832</u>	<u>1 497 576</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		1 458 832	1 497 576
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		89 752	92 039
Övriga fordringar	9	1 769 734	1 596 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	213 722	206 532
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>2 073 208</u>	<u>1 894 583</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 073 208	1 894 583
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		3 532 040	3 392 159

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		760 780	760 780
Fond för yttre underhåll		1 654 734	1 397 934
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		2 415 514	2 158 714
<i>Summa fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-128 500	-330 667
Årets resultat		366 175	458 967
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		237 675	128 300
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 653 189</b>	<b>2 287 014</b>
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	212 768	412 768
Leverantörsskulder		221 799	271 798
Skatteskulder		6 381	11 334
Övriga skulder	12	6 672	9 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	431 231	399 656
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>878 851</b>	<b>1 105 145</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 532 040</b>	<b>3 392 159</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

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

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

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

#### *Fastigheter*

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

Byggnaden är helt avskriven

Följande procentsatser används vid avskrivning:

Fastighetsförbättringar 2,5-10 %

Inventarier 20 %

Säkerhetsdörrar 5 %

Lek & miljö, parkering 10 %

Tvättstuga 20 %

#### *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 1 519 kronor per lägenhet.

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

## Upplýsingar till resultaträkningen

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 006 304	1 967 004
Årsavgifter lokaler	56 460	55 344
Hysesintäkter p-platser	132 920	110 760
Kabel-TV- och bredbandsavgifter	70 800	70 800
Överlåtelseavgift	7 248	5 950
Pantförskrivningsavgift	6 258	5 703
Avgift vid andrahandsuthyrning	12 680	9 287
Övriga intäkter	1 818	9 903
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 294 488</b>	<b>2 234 751</b>

**Not 3 Drift- och underhållskostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	147 189	145 876
Serviceavtal	23 450	21 555
Entreprenadstäd	83 969	77 975
Snörenhållning	5 719	0
Förbrukningsmaterial	13 124	10 397
Reparationer	50 690	51 827
Elavgifter	91 449	58 752
Uppvärmning	554 101	569 998
Vatten och avlopp	162 630	160 822
Sophämtning	90 801	62 494
Fastighetsförsäkringar	91 717	85 226
Kabel-TV, bredband m.m	116 688	115 756
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	101 471	96 341
Administrativ förvaltning enligt avtal	70 967	69 232
Övriga externa tjänster, drift	12 563	17 973
Studie- och fritidsverksamhet	4 784	4 293
Medlems- och föreningsavgifter	6 360	6 300
Övriga driftskostnader	800	700
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 628 472</b>	<b>1 555 517</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll tak	0	33 700
Planerat underhåll fönster och dörrar	42 556	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	47 500
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	56 466	0
Planerat underhåll övrig utrustning	44 770	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>143 792</b>	<b>81 200</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>1 772 264</b>	<b>1 636 717</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	2 129	0
Kontorsmaterial och liknande	2 919	323
Konsultarvoden	7 550	2 614
Revisionsarvode extern revisor	21 300	18 800
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>33 898</b>	<b>21 737</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	60 000	55 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	18 852	17 281
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>78 852</b>	<b>72 281</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 6 Finansiella poster**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 542	1 239
Räntekostnader	-6 097	-7 544
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-4 555</b>	<b>-6 305</b>

## Upplysningar till balansräkningen

### Not 7 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</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
Ackumulerade avskrivningar, fastighetsförbättring	-11 999 987	-11 999 987
	<u>0</u>	<u>0</u>
Garage, P-platser	188 420	188 420
Ackumulerade avskrivningar, Garage, P-Platser	-54 575	-48 756
Årets avskrivningar, Garage, P-Platser	-5 819	-5 819
	<u>128 026</u>	<u>133 845</u>
Dränering	1 316 981	1 316 981
Ackumulerade avskrivningar, dränering	-329 250	-296 325
Årets avskrivningar, dränering	-32 925	-32 925
	<u>1 082 832</u>	<u>1 121 576</u>
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>1 082 832</b>	<b>1 121 576</b>
Mark	376 000	376 000
	<u>1 458 832</u>	<u>1 497 576</u>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>1 458 832</b>	<b>1 497 576</b>
Taxeringsvärde byggnad	38 785 000	30 676 000
Taxeringsvärde mark	44 400 000	32 350 000

**Not 8 Maskiner och inventarier**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</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 9 Övriga fordringar**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 767 512	1 593 787
Skattekonto	2 222	2 225
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 769 734</b>	<b>1 596 012</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	14 968	0
Sophämningskostnader	46 362	28 992
Försäkringspremier	110 054	99 408
Kabel-TV avgifter m.m.	29 994	29 170
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	12 344	48 962
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>213 722</b>	<b>206 532</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	212 768	412 768
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>212 768</b>	<b>412 768</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:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2022-12-31</u>
Stadshypotek	3,580	2023-02-10	212 768
Summa			212 768
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-200 000
Avgår lån för omförhandling 2022			<u>-12 768</u>
Totalt			0

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 0

**Not 12 Övriga skulder**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	6 672	9 589
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>6 672</b>	<b>9 589</b>

**Not 13      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	60 000	55 000
Arbetsgivaravgifter	18 852	17 281
Reparationskostnader	0	8 098
Arvode revision	19 125	16 575
Elavgifter	18 051	7 361
Uppvärmningskostnader	122 066	116 349
Förutbetalda hyror och avgifter	192 079	178 144
Upplupna räntekostnader	1 058	848
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>431 231</b>	<b>399 656</b>

Uppsala 2023\_\_\_\_\_

Jonas Antoni

Thomas Lindström

Louise Bergman

Magdalena Renfjäll

Alexandra Berglund

Min revisionsberättelse har lämnats 2023\_\_\_\_\_.

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 2022.

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 2022-12-31 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:



# REVISORS H U S E T

- 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 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

# REVISORS Huset

## **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 2023

Johan Grahn  
Auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Ymergården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JONAS ANTONI**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 22:31:55



**MAGDALENA RENFJÄLL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 22:00:19



**LOUISE BERGMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 15:11:18



**ALEXANDRA BERGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 22:11:47



**THOMAS LINDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 19:32:51



**JOHAN GRAHN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 10:45:49



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Ymergården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHAN GRAHN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 10:51:16



# Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

## Avskrivning

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

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

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

## Föreningens intäkter (årsavgifter)

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

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

## Underhållsfond

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

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

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

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

## Eget kapital

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

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

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

# Bostadsrättskollen för Brf Ymergården 2022

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 149 kr/kvm	Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (sparande/kvm).	En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs att den löpande underhålls, och det kräver ekonomisk framförhållning.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
	<b>Skuldsättning</b> 58 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b> 0,1 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
	<b>Energikostnad</b> 219 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Årsavgift</b> 544 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

## HSB Boservice i Uppland AB

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

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

[ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se](mailto:ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se)