

**Brf Ymer**  
**Org nr 717600-1175**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2007

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

## **Förvaltningsberättelse**

### **Information om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

### **Föreningens byggnader**

Byggnaderna, som uppfördes år 1924, ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Fålhagen 34:2. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget If Skadeförsäkringar.

Föreningens byggnader utgörs av två bostadshus med 24 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör också 26 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totalt boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 2 255 kvm.

### **Fastighetens tekniska status**

För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråkstagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i budget.

### **Renoveringar**

Tidigare gjorde renoveringar:

1993	Stamrenovering
1998	Ventilation
2002	Markanläggningar
2005	Målning av fönster

### **Fastighetsförvaltning**

Föreningen har tecknat ett avtal med UBC om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

## **Föreningsfrågor**

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2007-06-07.

### Medlemmar

Två lägenheter har bytt ägare under det gångna året. Anders Grahnén och Anita Finne Grahnén har överlåtit lägenhet nr 2 respektive 4 till Henrik Hagblom och Lena Edling.

En gemensam aktivitetsdag genomfördes den 7 maj då gården, utemöblerna och gemensamma utrymmen fräschades upp inför sommaren. Efter arbetet vidtog gemensam grillning då föreningen bjöd på dryck. Under några dagar runt vårstädningen placerades en container på gården för att ge föreningens medlemmar en chans att rensa sina källarförråd.

## **Styrelse, revisorer och valberedning**

### Styrelsearbete mm

Under det gånga verksamhetsåret, som är föreningens åttioandra, har styrelsen haft nio protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april 2007.

Gunilla Grass Renn	Ordförande
Sofia Cars	Sekreterare
Josef Pallas	Kassör
Erik Magnusson	Ledamot
Margot Holmberg	Ledamot (t o m 07-10-29)
Anita Persson	Suppleant (ledamot fr o m 07-10-30)

### Revisorer

Nelida Johansson  
Sara Altéus, suppleant

### Valberedning

Inge Karlsson  
Birgitta Hernemar, suppleant

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Byggnationen av muren mot Väderkvarnsgatan avslutades under året och en slutbesiktning genomfördes den 31 maj. En invigningsfest hölls den 26 augusti då föreningen bjöd på kräftor och tillhörande dryck. Avflyttade medlemmar som deltagit i arbetet med muren bjöds in.

Sophuset på gården målades om och ett nytt soprum inreddes bredvid det gamla. Källsorteringen utökades för att innefatta även tidningar, glas, metall och plast.

Den gamla belysningen, som bestod av två stolpar, ersattes av sex nya gatlyktor i mer tidsenlig stil.

Torkanläggningen i Väderkvarnshuset reparerades.

## Föreningens ekonomi

Resultatet visar ett underskott, 625,23 kr.

### Årsavgifter

Styrelsen har följt budgeten och höjt års- och parkeringsavgifter med 6% fr o m 2007-07-01.

### Fastighetsskatt

Fastighetsskatt erläggs med 0,4 % av fastighetens taxeringsvärde för byggnad och mark.

Taxeringsvärdet framgår av not 6.

### Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag. Eftersom föreningen inte har ackumulerade underskottsavdrag betalar Ymer 28% i inkomstskatt på kapitalinkomster.

### Förmögenhetsskatt

Medlemmarna erlägger, utifrån den kontrolluppgift föreningen lämnar till skattemyndigheten, förmögenhetsskatt på sin andel av föreningens förmögenhetsvärde. Det totala förmögenhetsvärdet per 2007-12-31 uppgick till 8 597 531 kr.

### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Mediator fr o m 2008.

## Flerårsjämförelse

	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Nettoomsättning	kr 1 121 262	1 034 140	950 990	897 800
Resultat	kr -625	86 066	-57 602	-45 039
Underhållsfond	kr 144 696	58 696	48 696	38 696
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr 445,3	432,3	415,5	403,5
Lån per kvm bostadsyta	kr 2 012,4	2 061,1	1 661,1	1 701,6
Genomsnittlig skuldränta	% 4,1	2,8	3,1	3,6
Fastighetens belåningsgrad	% 101,2	106,2	99,7	98,2
Taxeringsvärde	tkr 17 000	12 126	12 126	12 126

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

### Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	63 180
Årets resultat	-625
Reservering till underhållsfond	-2 000
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	60 555
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
att i ny räkning överförs	<u>60 555</u>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Nettoomsättning</b>	2		
Årsavgifter m m		1 121 612	1 034 140
<b>Summa nettoomsättning</b>		<u>1 121 612</u>	<u>1 034 140</u>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetskostnader	3	-653 769	-501 615
Fastighetsskatt		-48 504	-60 630
Övriga externa kostnader		-47 614	-48 343
Personalkostnader	4	-21 232	-20 128
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<u>-771 119</u>	<u>-630 716</u>
Avskrivning		-187 077	-162 002
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>163 416</b>	<b>241 422</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		19 731	9 495
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-178 292	-113 446
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<u>-158 561</u>	<u>-103 951</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 855</b>	<b>137 471</b>
Skatt		-5 480	-51 405
<b>Årets resultat</b>		<u>-625</u>	<u>86 066</u>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-625	86 066
Ianspråkstagande av underhållsfond		-	-
Reservering av medel till underhållsfond		-2 000	-86 000
<b>Årets resultat efter förändring av underhållsfond</b>		<u>-2 625</u>	<u>66</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Inventarier	5	67 225	87 675
Byggnader och mark	6	4 270 823	3 982 401
		<u>4 338 048</u>	<u>4 070 076</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Insats SBC		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>4 340 848</u>	<u>4 072 876</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		7 865	8 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	58 323	34 170
		<u>66 188</u>	<u>42 630</u>
<u>Kassa och bank</u>		648 663	1 094 480
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>714 851</u>	<u>1 137 110</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>5 055 699</u>	<u>5 209 986</u>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Upplåtelseavgifter		310 756	310 756
Underhållsfond		144 695	58 696
		<u>455 451</u>	<u>369 452</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		63 180	63 114
Årets resultat		-625	86 066
<b>Summa eget kapital</b>		<u>518 006</u>	<u>518 632</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	4 219 125	4 322 361
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>4 219 125</u>	<u>4 322 361</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	103 580	104 956
Leverantörsskulder		39 695	86 116
Skatteskulder		13 943	59 565
Övriga kortfristiga skulder		809	794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	160 541	117 562
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>318 568</u>	<u>368 993</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>5 055 699</u>	<u>5 209 986</u>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		4 475 100	4 475 100
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Ymers årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Fastighet	2%
Renovering	2%
Ventilation	10%
Markarbeten 2002	10%
Reglercentral	10%
Mur 2007	40 år
Inventarier	20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfond.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen haft en deltidsanställd lokalvårdare.

**Not 2      Nettoomsättning**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Garage och parkering	42 408	35 524
Årsavgifter	956 454	928 644
Kravavgifter	350	-
Skattereduktion	-	51 972
Övriga intäkter	122 400	18 000
	<u>1 121 612</u>	<u>1 034 140</u>

**Not 3      Fastighetskostnader**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Fastighetskötsel	107 500	105 000
Övriga fastighetskostnader	14 027	8 735
Reparationer	56 785	38 715
Reparation byggnad	107 609	-
El	23 070	30 366
Fjärrvärme	229 359	224 894
Vatten och salt	39 253	26 921
Sophämtning	26 782	20 360
Fastighetsförsäkring	20 204	18 832
Kabel tv	29 180	27 792
	<u>653 769</u>	<u>501 615</u>

**Not 4      Personalkostnader**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Löner	16 342	15 811
Arbetsgivaravgifter	4 890	4 317
	<u>21 232</u>	<u>20 128</u>

**Not 5 Inventarier**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	93 975	74 350
Årets inköp	-	19 625
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>93 975</b>	<b>93 975</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-71 000	-59 875
Årets avskrivningar	-11 200	-11 125
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-82 200</b>	<b>-71 000</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>11 775</u></b>	<b><u>22 975</u></b>
<b><u>Reglercentral</u></b>		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	92 500	92 500
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>92 500</b>	<b>92 500</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 800	-18 550
Årets avskrivning	-9 250	-9 250
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-37 050</b>	<b>-27 800</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>55 450</u></b>	<b><u>64 700</u></b>
<b>Totalt utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>67 225</u></b>	<b><u>87 675</u></b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	355 091	355 091
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>355 091</b>	<b>355 091</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-322 203	-315 101
Årets avskrivningar	-7 102	-7 102
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-329 305</b>	<b>-322 203</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>25 786</u></b>	<b><u>32 888</u></b>

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark		
<b><u>Renovering</u></b>		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	4 241 060	4 241 060
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>4 241 060</b>	<b>4 241 060</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 054 319	-969 498
Årets avskrivning	-84 821	-84 821
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 139 140</b>	<b>-1 054 319</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>3 101 920</u></b>	<b><u>3 186 741</u></b>
<b><u>Ventilationsåtgärder</u></b>		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	155 000	155 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>155 000</b>	<b>155 000</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-124 000	-108 500
Årets avskrivning	-15 500	-15 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-139 500</b>	<b>-124 000</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>15 500</u></b>	<b><u>31 000</u></b>
<b><u>Markarbeten 2002</u></b>		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	342 037	342 037
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>342 037</b>	<b>342 037</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-155 216	-121 012
Årets avskrivning	-34 204	-34 204
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-189 420</b>	<b>-155 216</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>152 617</u></b>	<b><u>186 821</u></b>

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
<b><u>Mur</u></b>		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	544 950	-
Årets anskaffning	455 050	455 050
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 000 000</b>	<b>455 050</b>
Årets avskrivning	-25 000	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>975 000</u></b>	<b><u>455 050</u></b>
<b>Totalt utgående planenligt restvärde</b>	<b><u>4 270 823</u></b>	<b><u>3 892 500</u></b>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	11 800 000	8 800 000
Taxeringsvärde mark	5 200 000	3 326 000
<b>Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande:</b>		
Bostäder	17 000 000	12 126 000

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Förutbetalt If Skadeförsäkring	23 235	-
Förutbetalt Com Hem	7 660	7 295
Förutbetalt UBC	27 428	26 875
<b>Summa</b>	<b><u>58 323</u></b>	<b><u>34 170</u></b>

**Not 8 Eget kapital**

	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Underh fond</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
<b>Eget kapital 2006-12-31</b>	310 756	58 696	63 114	86 066
Överföring till underhållsfond		86 000	-	-86 000
Balansering av föregående års resultat			66	-66
Årets resultat				-625
<b>Eget kapital 2007-12-31</b>	<b>310 756</b>	<b>144 696</b>	<b>63 180</b>	<b>-625</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**


Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2008	Lånebelopp 2007-12-31
Stadshypotek	2,59	2009-07-30	33 068	1 645 045
Stadshypotek	4,51	Rörligt	8 624	808 400
Stadshypotek	4,67	Rörligt	39 880	658 020
Stadshypotek	5,31	Rörligt	3 000	285 000
Stadshypotek	4,26	2009-09-01	9 504	463 120
Stadshypotek	4,46	2011-09-01	9 504	463 120
<b>Totalt</b>			<b>103 580</b>	<b>4 322 705</b>
Avgår kortfristig del				- 103 580
				<b>4 219 125</b>

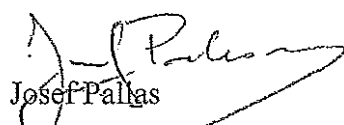
**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

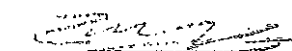
	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Upplupna räntor	26 548	18 343
Upplupet Vattenfall, el	833	10 911
Förskottsbetalda hyresinkomster	63 118	68 683
Uppl avg Swedbank	270	-
Upplupen fjärrvärmde dec	33 271	-
Uppl torktumlare	-	19 625
Upplupet Wikmans El	7 023	-
Upplupet UBC	4 638	-
Upplupet Ahlsell	1 605	-
Upplupet Länsförsäkringar, bet på väg	23 235	-
<b>Summa</b>	<b><u>160 541</u></b>	<b><u>117 562</u></b>

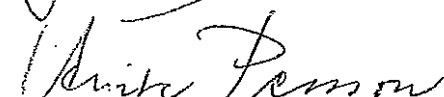
Uppsala 2008-03 -10

  
Gunilla Grass Renn

  
Sofia Cars

  
Josef Pallas

  
Erik Magnusson

  
Anita Persson

Brf Ymer  
717600-1175

15(15)

Min revisionsberättelse har avgivits 2008- 03 08

Nelida Johansson  
Nelida Johansson

# REVISIONSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen Ymer

Org. Nr 717600-1175

Jag har granskat brf Ymers räkenskaper, årsredovisning samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2007.

Granskningen har inte givit anledningen till någon erinran. Årsredovisningen har upprättats enligt bokföringslagen.

Jag tillstyrker

att resultat- och balansräkning fastställs enligt styrelsens förslag,

att resultatet balanseras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2008-03-08

*Nélida Johansson*  
Nélida Johansson