

## Årsredovisning

### BRF Ymer

Org. Nr. 717600-1175

## Förvaltningsberättelse 2008

### 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.

### Fastigheten

Byggnaderna, som uppfördes år 1924 och har värdeår 1929, ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Fålhagen 34:2. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget If Skadeförsäkringar.

Föreningens byggnader utgörs av två bostadshus med gatuadress Ymergatan 7A och B samt Väderkvarnsgatan 39A och B. Där finns 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 2 148 kvm.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme

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.

### Genomför underhåll

Tidigare gjorde renoveringar:

1993 Stamrenovering

1998 Ventilation

2002 Markanläggningar

2005 Målning av fönster

2006 Ombyggnation av sophus för utökad källsortering

2007 Uppförande av stenvägg och av sophus

### Fastighetsförvaltning

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

## Föreningsfrågor

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-08-21.

### Medlemmar

Fyra lägenheter har bytt ägare under det gångna året. Mikael Sabel har överlåtit lägenhet nr. 6 till Eva Sjögren Söderlund och Jan Söderlund, Mikael Blom har överlåtit lägenhet nr 10 till Maria och Mikael Lindgren, Björn Nilsson har överlåtit lägenhet nr. 18 till Lena Carlsson och Henrik Hamelius och Edda Ferm har överlåtit lägenhet nr. 21 till Emma och Kristoffer Erling.

En gemensam aktivitetsdag genomfördes den 18 maj då gården, utemöblerna och gemensamma utrymmen fräschades upp inför sommaren. Under några dagar runt vårstämdningen placerades en container på gården för att ge föreningens medlemmar en chans att rensa sina källarförråd

## Styrelse, revisorer och valberedning

### Styrelsearbete mm

Under det gångna verksamhetsåret, som är föreningens åttiotredje, har styrelsen haft 9 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 april 2008.

### Styrelsen består av:

Gunilla Grass Renn	Ordförande
Sofia Cars	Sekreterare
Josef Pallas	Kassör
Erik Magnusson	Ledamot
Lotten Franks	Ledamot
Anita Persson	Suppleant

### Revisorer

Nelida Johansson  
Sara Altéus, suppleant

### Valberedning

Inge Karlsson  
Birgitta Hernemar, suppleant

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lekplatsen har rustats upp och utökats med större sandlåda och plats för gungor. Gungor och lekstuga har målats om och fräschats upp och ett nytt lekbord köpts in.

Tvättmaskinen i Väderkvarnshuset har reparerats.

Installation av 3-fas el till torktumlaren i Ymerhuset .

Portautomatiken på Ymergatan 7B har bytts ut.

Elen har dragits om så att belysning utanför portarna kan fungera oberoende av belysningen i trapphusen och belysningsarmatur i trapphusen ovan för entrédörrarna har installerats.

Muren här klotterskyddats.

3(9)

**Föreningens ekonomi**

Resultatet visar ett underskott på 45.946 kronor efter avsättning till yttre reparationsfonden med 51.000 kronor och användning av yttre reparationsfonden med 53.334 kronor.

**Förslag till resultatdisposition:**

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

**Till föreningsstämmans disposition står:**

Balanserat resultat	60 555
Årets resultat	<u>-48 280</u>
	12 275

**Styrelsen föreslår att:**

Till yttre reparationsfonden avsättes	51 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråkats	-53 334
Till balanserat resultat överföres	<u>14 609</u>
	12 275

Uppsala 2009-03-31

  
Gunilla Grass Renn

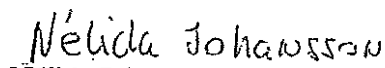
  
Josef Pallas

  
Erik Magnusson

  
Sofia Cars

  
Lotten Franks

Min revisionsberättelse har angivits 2009-03-25

  
Nélida Johansson

Brf Ymer  
Org. nr 717600-1175



4(9)

**RESULTATRÄKNING**

<b>Nettoomsättning</b>	<b>INTÄKTER</b>			
	<b>2008</b>	<b>Not</b>	<b>2007</b>	
Årsavgifter	984 312		956 454	
Hysesintäkter	40 822	1 025 134	42 408	998 862
<b>Övriga rörelseintäkter</b>				
Övriga intäkter	54	54	122 750	122 750
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>1 025 188</b>		<b>1 121 612</b>

**RÖRELSENS KOSTNADER****Kostnader för fastighetsförvaltning**

Driftskostnader	-540 270	1	-512 599	
Administrationskostnader	-30 000		-24 390	
Fastighetsskatt	-28 800	-599 070 2	-48 504	-585 493

**Reparation och underhållskostnader**

Reparationer	-24 642		-56 785	
Planerat underhåll	-53 334	-77 976	-107 609	-164 394

Personalkostnader		-21 905 3		-21 232
-------------------	--	-----------	--	---------

**Avskrivningar, materiella tillgångar**

Fastigheten	-166 627		-166 627	
Inventarier/installationer	-13 175	-179 802	-20 450	-187 077

<b>RÖRELSERESULTAT</b>		146 435		163 416
------------------------	--	---------	--	---------

**Resultat från finansiella poster**

Ränteintäkter	7 934		19 731	
Räntekostnader	-200 455	-192 521	-178 292	-158 561
Återföring nedskrivning kortfr. plac	0		0	

<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		-46 086		4 855
--	--	---------	--	-------

Statlig inkomstskatt		-2 194		-5 480
----------------------	--	--------	--	--------

<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-48 280</b>		<b>-625</b>
-----------------------	--	----------------	--	-------------

Brf Ymer  
Org. nr 717600-1175



5(9)

**BALANSRÄKNING**

	TILLGÅNGAR		
	2008	Not	2007
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>			
Fastigheten	4 104 196	4	4 270 823
Inventarier	54 050	4 158 246 5	67 225 4 338 048
<b><u>Finansiella anläggningstillgångar</u></b>			
Insats SBC		2 800	2 800
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>			
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>			
Övriga kortfristiga fordringar	8 639		7 865
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	54 623	63 262 6	58 323 66 188
<b>Kassa och bank</b>		<b>302 955</b>	<b>648 663</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 527 263</b>	<b>5 055 699</b>

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Bundet eget kapital**

Insatskapital/upplåtelseavgifter	310 756	7	310 756
Yttre reparationsfond	146 695	457 451	144 695 455 451

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat	60 555		63 180
Årets resultat	-48 280	12 275	-625 62 555

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut		3 742 133 8	4 219 125
-----------------------------	--	-------------	-----------

**Kortfristiga skulder**

Kortfristig skuld till kreditinst.	102 076		103 580
Leverantörsskulder	77 974		39 695
Egna skatteskulder	7 674		13 943
Personalskatt	405		0
Sociala avgifter	437		0
Övriga kortfristiga skulder	0		809
Uppl.kostnader/förutb.intäkter	29 836	9	97 423
Förskottsinsbetalda hyror/avg	97 002	315 404	63 118 318 568

**SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL**

**4 527 263** | **5 055 699**

**Ställda pantar**

Fastighetsinteckningar		4 475 100	4 475 100
------------------------	--	-----------	-----------

**Ansvarförbindelser**

Inga | Inga

▲  
Brf Ymer  
Org. nr 717600-1175



6(9)

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor

### NOT NR 1

#### Driftskostnader

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Fastighetsskötsel	109 712	107 500
Övriga fastighetskostnader	15 252	14 027
El	38 245	23 070
Värme	231 267	229 359
Vatten	43 807	39 263
Sophämtning	27 019	26 782
Försäkring	23 235	20 204
Kabel TV	30 640	29 180
Övriga fastighetskostnader	<u>21 093</u>	<u>23 224</u>
SUMMA	<u>540 270</u>	<u>512 599</u>

### NOT NR 2

#### Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1929 och betalat därmed full fastighetsskatt.

Fastighetsskatten för bostäder är avskaffad fr.o.m 1.1 2008 och ersatt med en kommunal fastighetsavgift, som för 2008, uppgår till maximalt 1.200 kr/lägenhet.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

### NOT NR 3

#### Personalkostnader

Under året har föreningen haft 1 (1) person anställd, varav kvinnor 1 (1) personer

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	0	0
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	16 550	16 342
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	<u>16 550</u>	<u>16 342</u>
Sociala avgifter	<u>5 355</u>	<u>4 890</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>21 905</u>	<u>21 232</u>

▲  
Brf Ymer  
Org. nr 717600-1175



7(9)

**NOT NR 4****Fålhagen 34:2**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b>Taxeringsvärde:</b>	17 000 000	17 000 000
Byggnadsvärde	11 800 000	11 800 000
Markvärde	<u>5 200 000</u>	<u>5 200 000</u>
<b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b>	<u>17 000 000</u>	<u>17 000 000</u>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:</b>		
Bostäder	17 000 000	17 000 000
<b>Bokfört värde:</b>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b>Byggnader</b>	355 091	355 091
Ingående ackumulerade avskrivningar	-329 305	-322 203
Årets avskrivningar	<u>-7 102</u>	<u>-7 102</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-336 407	-329 305
Utgående restvärde enligt plan	<u>18 684</u>	<u>25 786</u>
<b>Renovering</b>	4 241 060	4 241 060
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 139 140	-1 054 319
Årets avskrivningar	<u>-84 821</u>	<u>-84 821</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 223 961	-1 139 140
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 017 099</u>	<u>3 101 920</u>
<b>Ventilationsåtgärder</b>	155 000	155 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-139 500	-124 000
Årets avskrivningar	<u>-15 500</u>	<u>-15 500</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-155 000	-139 500
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>15 500</u>
<b>Markarbeten</b>	342 037	342 037
Ingående ackumulerade avskrivningar	-189 420	-155 216
Årets avskrivningar	<u>-34 204</u>	<u>-34 204</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-223 624	-189 420
Utgående restvärde enligt plan	<u>118 413</u>	<u>152 617</u>
<b>Mur</b>	1 000 000	1 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 000	0
Årets avskrivningar	<u>-25 000</u>	<u>-25 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 000	-25 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>950 000</u>	<u>975 000</u>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<u>4 104 196</u>	<u>4 270 823</u>

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



8(9)

Byggnaden skrivs av med 2% per år.  
Renovering skrivs av med 2% per år.  
Ventilationsåtgärder skrivs av med 10% per år.  
Markarbeten 2002 skrivs av med 10% per år  
Mur 2007 skrivs av med 2,5% per år.

**NOT NR 5****Inventarier**

<b>Inventarier</b>	93 975	93 975
Ingående ackumulerade avskrivningar	-82 200	-71 000
Årets avskrivningar	<u>-3 925</u>	<u>-11 200</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 125	-82 200
Utgående restvärde enligt plan	<u>7 850</u>	<u>11 775</u>
<b>Reglercentral</b>	92 500	92 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-37 050	-27 800
Årets avskrivningar	<u>-9 250</u>	<u>-9 250</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 300	-37 050
Utgående restvärde enligt plan	<u>46 200</u>	<u>55 450</u>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<u>54 050</u>	<u>67 225</u>

Inventarier skrivs av med 20% per år.  
Reglercentral skrivs av med 10% per år.

**NOT NR 6****Förutbet.kostn./uppl.Intäkter**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Förutbetalda försäkringspremier	26 180	23 235
Övriga upplupna kostnader	<u>28 443</u>	<u>35 088</u>
<b>SUMMA</b>	<u>54 623</u>	<u>58 323</u>

**NOT NR 7****Förändring av eget kapital**

	Insatser, upplåtelseavg	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående saldo
Belopp vid årets ingång	310 756	144 695	63 180	-625
Disposition av 2007 års resultat		2 000	-2 625	625
Årets resultat				-48 280
<b>BELOPP ÅRETS UTGÅNG</b>	<u>310 756</u>	<u>146 695</u>	<u>60 555</u>	<u>-48 280</u>



Brf Ymer  
Org. nr 717600-1175



9(9)

**NOT NR 8****Skulder kreditinstitut**

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Stadshypotek	2009.07.30	5,100%	1 611 977
Stadshypotek	2009.09.01	4,260%	453 616
Stadshypotek	2011.09.01	4,460%	453 616
Swedbank	Rörligt	5,183%	1 325 000
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>			<b><u>3 844 209</u></b>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-102 076
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<b><u>3 742 133</u></b>

**NOT NR 9****Uppl. kostn./förutb.intäkter**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Upplupen räntekostnad	22 721	26 548
Upplupet Bravida	1 718	0
Upplupet Uppländsk Trädfällning	2 375	0
Upplupen avgift Swedbank	303	270
Upplupet UBC	2 719	4 638
Upplupet Vattenfall, el	0	833
Upplupen fjärrvärme december	0	33 271
Upplupet Wikmans EI	0	7 023
Upplupet Ahlsell	0	1 605
Upplupet Länsförsäkringar	0	<u>23 235</u>
<b>SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<b><u>29 836</u></b>	<b><u>97 423</u></b>

Uppsala 2009-03-31

  
Gunilla Grass Rehn

  
Sofia Cars

Josef Pallas

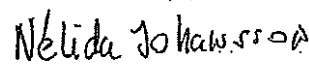
  
Erik Magnusson

  
Lotten Franks



**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den 2009-03-25

  
Nélida Johansson

## REVISIONSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen Ymer

Org.Nr 717600-1175

Jag har granskat **brf Ymers** räkenskaper, årsredovisning samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2008.

Granskningen har inte givit anledningen till någon erinran.

Årsredovisningen har upprättats enligt bokföringslagen.

Jag tillstryker

Att resultatet och balansräkningen fastställs enligt styrelsens förslag,

Att resultatet balanseras enligt förslag i förvaltningsberättelsen, samt

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2009-03-25

*Nélida Johansson*  
Nélida Johansson