

Styrelsen för

# Brf Ymer

Presenterar härmed

# Årsredovisning 2014



[www.brfymer.se](http://www.brfymer.se)

Organisationsnummer: 717600-1175

Styrelsen har sitt säte i Uppsala

## 1 Föreningen

I februari 1923 togs initiativet som kom att bli bostadsföreningen Ymer u.p.a. – registrerad den 14 november 1923. Ymer omregistrerades 1984 till bostadsrättsförening och en modernisering av stadgarna genomfördes 1993. Nuvarande ändamål är ”att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning”. Upplåtelse sker endast till fysiska personer.

## 2 Fastigheten

Föreningens fastighet (Fålhagen 34:2) omfattar 4.032 kvadratmeter och inrymmer två bostadshus med adresserna Ymergatan 7A-B och Väderkvarnsgatan 39A-B. Husen är av putsat tegel, ritade av byggnadsingenjör Simon Lindsjö (1886-1952). Arkitekturen har barockinspirerade detaljer såsom vindskupor med voluter, trapphusfrontoner, hörnkedjor modellerade i slätputs och smidda ankarlutar. På fastigheten finns även ett sophus, tillika förråd, i trä.

Under 1990-talet utökades boytan till vindarna till totalt 2.255 kvadratmeter fördelade på tjugofyra lägenheter, varav åtta etage (se tabell 1).

Tabell 1.

Antal lägenheter och storlekar i kvadratmeter.

Storlek	Antal
79 kvm	(varav 2 är sammanbyggda) 17 lägenheter
118 kvm	1 lägenhet
124 kvm	1 lägenhet
131 kvm	1 lägenhet
132 kvm	1 lägenhet
134 kvm	2 lägenheter
139 kvm	1 lägenhet

Fastigheten har ett bokfört värde om 3,3 miljoner kronor (3,4 Mkr 2013), ett taxeringsvärde på 24,6 miljoner kronor (24,6 Mkr 2013) och är pantsatt till 4,5 miljoner kronor (4,5 Mkr 2013).

### 1.1 Särskilt värdefull bebyggelsemiljö

Fullmäktige i Uppsala kommun benämnde 1988 vårt område såsom ”särskilt värdefull bebyggelsemiljö”, alltså konstnärligt värdefullt och av mycket stort intresse socialt, kulturhistoriskt, arkitektoniskt och stadsplanemässigt.

Styrelsen har därför bl.a. som övergripande mål att så långt som möjligt bevara våra hus

särprägel i såväl löpande underhåll som vid större åtgärder, som till exempel den stundande fönsterrenoveringen.

Vi torde dessutom äga en av Fålhagens största privata parker med bland annat lekplats, gräsytor, bersåer, grusgångar och 29 parkeringsplatser, varav 27 med el-plint.

## 3 Medlemmar

Föreningens årsstämma hölls 20:e mars. Där valdes Inge Karlsson (Nr. 17), Jan Söderlund (Nr. 6), Johan Axel-Nilsson (Nr. 14), Sylvia Amcoff (Nr 24), Anna Wallander (Nr 20), Madeleine Boberg (Nr. 3) och Roger Himmelsköld (Nr. 21) till styrelse. Som ersättare tillika valberedning omvaldes Inge Karlsson (Nr. 17) och till föreningens revisor återvaldes Wiklands revisionsbyrå AB.

Under 2014 har 1 lägenhet bytt ägare (nr 8) med ett genomsnittligt kvadratmeterpris om 43.494 kronor (37.057 kr/kvm 2013). Omräknat ger detta oss ett gemensamt värde på runt 98 miljoner kronor (84 Mkr 2013).

## 4 Styrelsens arbete

Föreningens styrelse har under kalenderåret haft 10 protokollförda möten och har därutöver dinerat på *Jay Fu:s* och *Dryck*. I övrigt har ledamöterna ingen ersättning från föreningen.

Styrelsen arbetar efter devisen ”värde & trivsel åt medlemmarna”, i form av aktiviteter, drift och underhåll. Då har styrelsen god hjälp av andra, exempelvis Vanja Lundgren (Nr. 1) och Birgitta Hernemar (Nr. 15), som ansvarat för tvättstugorna. Dessa tillsammans med trädgårdsansvariga har därmed inviterats till styrelsens middagar.

Vårstädning genomfördes lördagen den 12 april, kl. 09.00. Många medlemmar deltog trots den tidiga starttiden. Kaffe serverades och stämningen var god.

Henrik Hagblom som varit föreningens ordförande och tillika kassör de senaste fem åren avtackades i samband med styrelsens middag på *Jay Fu:s* 27/5.

Arbetet med att hitta en entreprenör som kan åta sig att renovera föreningens fönster fortgick



under året. Det har dock visat sig svårt att hitta lämplig leverantör varför förfrågningsunderlaget har uppdaterats med sikte på att föreningen ska kunna få arbetet utfört under 2015. Styrelsen har även fortsatt det långsiktiga arbetet med att omförhandla/förtydliga avtal med föreningens viktigaste leverantörer av löpande tjänster.

Under hösten genomfördes en gemensam städning samt en rensning av övergivna cyklar i föreningens cykelförråd. Även föreningens stammar har blivit städade genom stamspolning utförd av Relita.

Traditionsenligt julbrev, denna gång på rim, distribuerades till alla medlemmar för att uppmärksamma brandrisken i juletider. Som vanligt bifogades till brevet ett batteri till våra brandvarnare. Lika traditionsenligt införskaffades och installerades årets gemensamma julgranar som bidragit till julstämningen.

Styrelsen beslutade under året också om en hyreshöjning om åtta (8) procent fr.o.m. januari 2015.

Under året har föreningen publicerat 204 tweets (twitter.com/BrfYmer). Av dessa har ett drygt tiotal uppmärksammats, bland annat av Upsala nya tidning, Michael Bruce, Uppsala konsert & kongress, Uppsala stadsteater, Kungliga operan, ABF Gotland, Svenska kyrkan i Uppsala och Bing Crosby (!). Hemsidan (brfymer.se) har haft 359 unika besökare under året.

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av Mediator AB. Den tekniska förvaltningen har utförts av UBC Teknisk förvaltning i Uppsala AB. Brf Ymer är dessutom medlem i Bostadsrätterna (tidigare SBC) sedan 1989. Fastigheten är numer fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Inför 2015 så har ett nytt regelverk för redovisning införts och föreningen har valt att redovisa enligt regelverket K3.

Tabell 2.  
Ekonomi, jämförelsetal.

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	1202	1204	1199	1153
Resultat efter finansiella poster (tkr)	237	158	161	111
Balansomslutning (tkr)	4655	4537	4443	4395
Soliditet ( eget kapital/balansomsl.)	25,4%	20,9%	17,8%	14,3%
Bankskuld/igh. yta (kr/kvm)	1442	1486	1527	1572
Genomsnittlig årsavg bostäder kr/kvm	505	505	505	481

Den långfristiga finansieringen sker – förutom med eget kapital – genom Nordea Bank AB, Stadshypotek AB och Swedbank AB.

## 5 Förslag till resultatdisposition

Brf Ymers ekonomiska resultat för 2014 var 236 798 kronor. Utifrån detta och kravet på avsättningar till yttre underhållsfond föreslår styrelsen föreningsstämman följande beslut:

Balanserade vinstmedel	+24.000
Årets resultat	+236.798
Reservering till yttre underhållsfond	-236.798
Nyttjande av yttre underhållsfond	0
Att i ny räkning överförs	+24.000

Styrelsen föreslår att årets resultat i sin helhet reserveras till föreningens yttre underhållsfond. Fonden kommer i så fall att summera till 849.544 kronor och fritt eget kapital värderas till 24.000 kronor.

## 6 Resultaträkning

Resultaträkning	2014	2013
<b>INTÄKTER</b>		
Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	1.139.484	1.139.484
Hyresintäkter, p-platser	62.500	64.475
Summa nettoomsättning	1.201.984	1.203.959
Övriga rörelseintäkter	120	310
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>1.202.104</b>	<b>1.204.269</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
Kostnader för fastighetsförvaltning		
Driftskostnader (not 1)	-684.246	-688.960
Administrationskostnader	-36.753	-36.000
Fastighetsavgift (not 2)	-29.208	-29.040
Summa fastighetsförvaltning	-750.207	-754.000
Reparations- & underhållskostnader		
Reparationer, gemensamma ytor	-32.217	-17.205
Planerat underhåll	0	-52.878
Summa reparationer & underhåll	-32.217	-70.083
Personalkostnader (not 3)	0	-7.100
Avskrivningar, materiella tillgångar (not 4 & 5)		
Fastigheten	-109.821	-109.821
Inventarier & installationer	-8.375	-17.575
Summa materiella avskrivningar	-118.196	-127.396
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>+301.484</b>	<b>+245.690</b>
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter	1.710	3.264
Räntekostnader	-66.396	-91.296
Summa finansiella poster	-64.686	-88.032
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>+236.798</b>	<b>+157.658</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>+236.798</b>	<b>+157.658</b>

## 7 Balansräkning

Balansräkning	2014	2013
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Materiella anläggningstillgångar		
Fastigheten (not 4)	3.308.173	3.417.994
Inventarier (not 5)	50.254	58.629
Summa anläggningstillgångar	3.358.427	3.476.623
Finansiella anläggningstillgångar		
Insats SBC	2.800	2.800
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Övriga kortfristiga fordringar	932	6.232
Förutbetalda kostnader/ upplupna intäkter (not 6)	16.764	55.090
Summa kortfristiga fordringar	17.696	61.322
Kassa och bank	1.276.202	996.521
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4.655.125</b>	<b>4.537.266</b>
<b>EGET KAPITAL &amp; SKULDER</b>		
Bundet eget kapital		
Insatskapital & upplåtelseavgifter (not 7)	310.756	310.756
Yttre reparationsfond	612.745	455.087
Summa bundet eget kapital	923.501	765.843
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	24.000	24.000
Årets resultat	236.798	157.658
Summa fritt eget kapital	260.798	181.658
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 8)	3.152.290	3.251.602
Kortfristiga skulder		
Kortfristig skuld till kreditinstitut	99.312	99.312
Leverantörsskulder	112.000	138.021
Egna skatteskulder	2.247	2.267
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter (not 9)	18.679	21.809
Förskottsinsbetalda hyror/avgifter	86.298	76.754
Summa kortfristiga skulder	318.536	338.163
<b>SUMMA EGET KAPITAL &amp; SKULDER</b>	<b>4.655.125</b>	<b>4.537.266</b>
<b>Ställda panter</b>		
Fastighetsinteckningar	4.475.100	4.475.100
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



## 8 Redovisnings- & värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Några uppskattningar har inte gjorts som påverkar den finansiella rapporteringen. Till fond för yttre underhåll avsättes ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

### Förstagångstillämpning av BFAR 2012:1 (K3)

Detta är första året som föreningen tillämpar BFAR 2012:1(K3). Inga jämförelsetal har omräknats enligt K-regelverket för 2013. Föreningen tillämpar lätttnadsreglerna.

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningskostnad, fordringar till belopp som beräknas inflyta. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela svenska kronor (SEK).

## 9 Noter

### Not 1 – Driftskostnader

Driftskostnader	2014	2013
Fastighetsskötsel	125.000	120.752
Övriga fastighetskostnader	26.293	26.333
Städ	39.375	26.000
Elektricitet	37.960	40.838
Värme	281.148	291.367
Vatten	51.737	54.555
Sophämtning	25.852	28.982
Försäkringar	23.064	22.360
Kabel TV	35.789	36.155
Förbrukningsinventarier	0	13.926
Revisionsarvode	10.572	9.400
Övriga fastighetskostnader	27.456	18.292
Summa	684.246	688.960

### Not 2 – Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1929 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2013 var maximalt 1.210 kronor per lägenhet och för 2014 maximalt 1.217 kronor per lägenhet. Taxeringsvärdet framgår av not 4.

### Not 3 – Personalkostnader

Till och med april 2013 har föreningen haft en (1) kvinnlig deltidsanställd lokalvårdare.

Personalkostnader	2014	2013
Arvoden, lön & övriga ersättningar till styrelse	0	0
Löner & andra ersättningar till anställda	0	5.404
Summa löner & arvoden	0	5.404
Sociala avgifter	0	1.696
Summa löner, arvoden & sociala avgifter	0	7.100

### Not 4 – Fastigheten

Fastigheten betecknas Fålhagen 34:2, Uppsala kommun, och omfattar 4.032 kvadratmeter, med en bostadsyta om 2.255 kvadratmeter.

Taxeringsvärde	2014	2013
Byggnadsvärde	15.600.000	15.600.000
Markvärde	9.000.000	9.000.000
Summa taxeringsvärde	24.600.000	24.600.000

Hela fastighetens taxeringsvärde 2013 och 2014 avser bostäder.

Bokförda värden	2014	2013
<i>Byggnader</i>	355.091	355.091
Ingående ackumulerade avskrivningar	-355.091	-355.091
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-355.091	-355.091
Utgående restvärde enligt plan	0	0

<i>Renovering</i>	4.241.060	4.241.060
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1.648.066	-1.563.245
Årets avskrivningar	-84.821	-84.821
Utgående ackumulerade avskrivningar	1.732.887	-1.648.066
Utgående restvärde enligt plan	2.508.173	2.592.994

<i>Markarbeten</i>	342.037	342.037
Ingående ackumulerade avskrivningar	-342.037	-342.037
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-342.037	-342.037
Utgående restvärde enligt plan	0	0

<i>Mur</i>	1.000.000	1.000.000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-175.000	-150.000
Årets avskrivningar	-25.000	-25.000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-200.000	-175.000
Utgående restvärde enligt plan	800.000	825.000

Summa bokförda värden 3.308.173 3.417.994

Byggnaderna var helt avskrivna 2011. Markarbeten var helt avskrivna 2012. Renovering skrivs av med 2,0 procent årligen och muren med 2,5 procent per år.

Not 5 – Inventarier & installationer

Bokförda värden	2014	2013
<i>Reglercentral</i>	92.500	92.500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-92.500	-83.300
Årets avskrivningar	0	-9.250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-92.500	-92.500
Utgående restvärde enligt plan	0	0
<i>Motorvärmare</i>	83.754	83.754
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25.125	-16.750
Årets avskrivningar	-8.375	-8.375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33.500	-25.125
Utgående restvärde enligt plan	50.254	58.629
Summa bokförda värden	50.254	58.629

Reglercentralen var helt avskriven 2013.  
Motorvärmarruttag skrivs av med 10 procent per år.

Not 6 – Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter

Förutbetalt & upplupet	2014	2013
Förutbetalda försäkringspremier	7.806	7.451
Övriga upplupna kostnader	8.958	47.639
Summa förutbetalt & upplupet	16.764	55.090

Not 7 – Förändring av eget kapital

Förändring av eget kapital	Insatser/ upplåtelse- avgifter	Yttre reparat- ionsfond	Balans- erat resultat	Ut- gående saldo
Belopp vid årets ingång	310.756	455.087	24.000	157.658
Disposition av 2013 års resultat enligt stämmobeslut		157.658	0	-157.658
Ianspråkstagande av fond		0		
Årets resultat				236.798
Belopp vid årets utgång	310.756	612.745	24.000	236.798

Not 8 – Skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Räntjustering	Ränta	Skuld
Stadshypotek	2015-09-01	3,550%	400.776
Nordea	rörligt	1,324%	1.431.786
Nordea	rörligt	1,324%	398.790
Swedbank	2015-03-28	1,486%	1.020.250
Summa fastighetslån			3.251.602
Kortfristig del av fastighets- lån – nästa års amortering			-99.312
Summa långfristiga låneskulder			3.152.290
Härav del som förfaller till betalning senare än 2019.12.31			2.755.042

Not 9 – Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter

Upplupet & förutbetalt	2014	2013
Upplupen räntekostnad	7.769	10.809
Övriga upplupna kostnader	11.000	11.000
Summa upplupet & förutbetalt	18.679	21.809

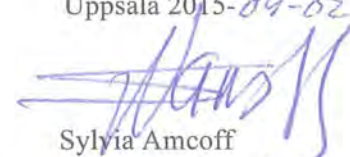
Not 10 – Fond för yttre underhåll

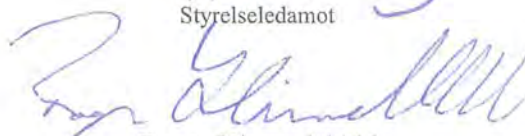
	2014	2013
Reserv. enligt stämmobeslut	236.798	157.658

  
Inge Karlsson  
Styrelsens ordförande

  
Jan Söderlund  
Styrelseledamot

Uppsala 2015-04-02

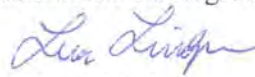
  
Sylvia Amcoff  
Styrelseledamot

  
Roger Himmelsköld  
Styrelsens kassör

  
Madelaine Boberg  
Styrelsens sekreterare

  
Johan Axel-Nilsson  
Styrelseledamot

Revisionsberättelse har avgivits 2015-03-31

  
Lena Lindgren  
Wiklands revisionsbyrå AB





## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Ymer

Org.nr 717600-1175

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ymer för räkenskapsåret 2014.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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 2014-12-31 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.



## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ymer för räkenskapsåret 2014.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Uttalanden***

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 31 mars 2015

---

Lena Lindgren  
Godkänd revisor