



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Ymer

Orgnr 769617-3702

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

föreningens 8:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1. Årsredovisningar i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Bostadsrättsföreningen bildades 2008.
Föreningen äger fastigheten Hummern 1 med adress Ymergatan 5.
Föreningens hus omfattar 9 bostäder med en sammalagd yta av 666 kvm 11 bilplatser.
Medelyta för bostäder är cirka 74 kvm.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Målning av fönster i källarvåningen.

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Underhållsplanen är senast reviderad 2015.

- Dränering runt källare.

MEDLEMSINFORMATION

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Torbjörn Tingdal
Sekreterare	Oscar Antonsson
Kassör	Sebastian Ekman

Styrelsen har hållit 3 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 mars 2015.

Vid verksamhetsårets slut var antalet medlemmar 15 stycken. Under verksamhetsåret har 3 stycken överlåtelser skett.

Revisor har varit Daniel Svensson.

Valberedning under året har varit George Holmqvist.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta.

Föreningen har avtal med HSB Östergötland avseende den administrativa förvaltningen. Gällande städningen har föreningen avtal med HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 613 kr/kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 000 000 kr. Under året har föreningen inte gjort några amorteringar.

Årets resultat blev 72 243 kr. Det förbättrade resultatet jämfört med året innan beror främst på lägre räntekostnader.

FLERÅRSÖVERSIKT (tkr)

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	470	470	445	409
Rörelseresultat, tkr	160	170	122	132
Resultat efter finansiella poster, tkr	72	59	-17	-39
Balansomslutning, tkr	9 303	9 231	9 169	9 164
Fond för yttre underhåll, tkr	63	27	9	9
Soliditet	56%	56%	55%	55%

Soliditet (Eget kapital/balansomslutning)

RESULTATDISPOSITION

Från och med 1 januari 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur Fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen. Förändringen innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser. Detta innebär att resultatdispositionen förändrats jämfört med tidigare år. För mer information se förklaring under redovisningsprinciper.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-104 527
Årets resultat	72 243
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	-32 284

Styrelsen föreslår följande disposition

Överföring till fond för yttre underhåll	54 000
Balanseras i ny räkning	-86 284
Summa	-32 284

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	470 256	470 136
Övriga rörelseintäkter		2 249	0
Summa rörelseintäkter		472 505	470 136
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och fastighetskostnader	2	-199 086	-185 966
Övriga externa kostnader	3	-21 563	-24 420
Personalkostnader och arvoden	4	-2 365	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-89 294	-89 294
Summa rörelsekostnader		-312 308	-299 680
Rörelseresultat		160 197	170 456
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 482	3 463
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 436	-114 853
Summa finansiella poster		-87 954	-111 390
Resultat efter finansiella poster		72 243	59 067
Årets resultat		72 243	59 067

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	8 677 952	8 767 246
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		8 677 952	8 767 246
Summa anläggningstillgångar		8 677 952	8 767 246
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	6	210 938	250 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	13 648	13 217
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		224 586	263 342
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	400 000	200 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		400 000	200 000
Summa omsättningstillgångar		624 586	463 342
SUMMA TILLGÅNGAR		9 302 538	9 230 588

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 000 000	5 000 000
Upplåtelseavgifter		167 000	167 000
Fond för yttre underhåll		63 020	27 020
Summa bundet eget kapital		5 230 020	5 194 020
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-104 527	-127 593
Årets resultat		72 243	59 067
Summa ansamlad förlust		-32 284	-68 527
Summa eget kapital		5 197 736	5 125 493
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 000 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		4 000 000	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		27 995	27 941
Skatteskulder		23 280	22 983
Övriga skulder	11	2 460	2 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	51 066	51 291
Summa kortfristiga skulder		104 801	105 095
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 302 538	9 230 588

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckning	5 944 500	5 944 500
Summa ställda säkerheter	5 944 500	5 944 500

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1. Årsredovisningen i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas på föreningens byggnad, 1,3%

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklarationer uppgår till 0 kr.

Från och med 1 januari 2015 anses styrelsen vara behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen. Förändringen innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser. Fritt eget kapital efter förändring av underhållsfonden disponeras i enlighet med föreningsstämmans beslut. Under övergångsåret innebär förändringen att två års avsättning och uttag ur underhållsfonden bokförs, dels föreningsstämmans beslut avseende 2014 och dels styrelsens beslut avseende 2015. Detta framgår av noten till eget kapital.

NOTER

1 Nettoomsättning	2015	2014
Årsavgifter	408 240	408 240
Hyror	51 540	51 420
Bredband	10 476	10 476
Summa nettoomsättning	470 256	470 136
2 Driftskostnader och fastighetskostnader	2015	2014
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 681	916
Reparationer löpande	6 249	4 144
Fastighetsel	15 228	13 638
Uppvärmningsavgifter	64 083	61 841
Vatten och avlopp	28 490	24 965
Sophämtning	19 352	18 298
Försäkringar	11 527	11 245
Försäkringsskador	0	1 400
Kabel-tv och bredband	18 160	18 080
Entreprenadkostnad städ	14 496	14 136
Snöröjning	8 062	3 072



HSB - där möjligheterna bor

Brf Ymer

Orgnr 769617-3702

Övriga utgifter för köpta tjänster	0	2 708
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	11 757	11 523
Summa driftskostnader	199 086	185 966

3 Övriga externa kostnader 2015 2014

Arvode administrativ förvaltning	17 988	17 700
Övriga förvaltningskostnader	375	0
Kostnad underhållsplaner	2 500	2 500
Övriga rörelsekostnader	700	4 220
Summa övriga externa kostnader	21 563	24 420

4 Personalkostnader och arvoden 2015 2014

Övriga arvoden	1 800	0
Sociala avgifter	565	0
Summa personalkostnader	2 365	0

Föreningen har i år, liksom föregående år, inga anställda.

4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter 2015 2014

Ränta avräkning HSB Östergötland	332	953
Ränta placeringskonto HSB Östergötland	1 150	2 510
Summa ränteintäkter	1 482	3 463

5 Byggnader och mark 2015-12-31 2014-12-31

Byggnaderna är helt avskrivna år	2090	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1970	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 926 375	6 926 375
Ingående anskaffningsvärde mark	2 070 165	2 070 165
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 996 540	8 996 540
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-229 294	-140 000
Årets avskrivningar	-89 294	-89 294
Utgående ackumulerad avskrivning	-318 588	-229 294
Utgående redovisat värde	8 677 952	8 767 246



HSB - där möjligheterna bor

Brf Ymer

Orgnr 769617-3702

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	4 846 000	4 846 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	57 000	57 000
Taxeringsvärder mark - bostäder	1 976 000	1 976 000
Summa taxeringsvärde	6 879 000	6 879 000

Fastighetsbeteckning Hummern 13

6 Övriga kortfristiga fordringar

2015-12-31 2014-12-31

Skattekonto	-81	-64
Avräkning HSB Östergötland	211 019	250 189
Summa övriga fordringar	210 938	250 125

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2015-12-31 2014-12-31

Förutbetald fastighetsförsäkring	8 903	8 560
Upplupna ränteintäkter	167	117
Övr förutbet kostn och uppl intäkt	4 578	4 540
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 648	13 217

8 Övriga kortfristiga placeringar

2015-12-31 2014-12-31

Placeringskonto HSB	400 000	200 000
Summa kortfristiga placeringar	400 000	200 000

9 Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 000 000	167 000	27 020	-127 593	59 067	5 125 493
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			36 000	23 066	-59 067	0
Årets resultat					72 243	72 243
Belopp vid årets utgång	5 000 000	167 000	63 020	-104 527	72 243	5 197 737



10 Övriga skulder till kreditinstitut			2015-12-31	2014-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Länsförsäkringar Hypotek AB	2,23	2018-06-30	4 000 000	4 000 000
			4 000 000	4 000 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			0	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 000 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till			4 000 000	
11 Övriga skulder			2015-12-31	2014-12-31
Redovisningskonto för moms			2 460	2 880
Summa övriga kortfristiga skulder			2 460	2 880
12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader			7 433	7 433
Förutbetalda hyror och avgifter			43 633	43 858
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			51 066	51 291

Linköping den 11/3 2016

Torbjörn Tingdal

Torbjörn Tingdal

Oscar Antonsson

Oscar Antonsson

Sebastian Ekman

Sebastian Ekman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/3 -2016

Daniel Svensson

Daniel Svensson

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Ymer i Linköping

Organisationsnummer 769617-3702

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ymer i Linköping för år 2015.

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.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. För revisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 mitt uttalande.

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 31 december 2015 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 vår revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ymer år 2015.

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 bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av 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 bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Linköping den 11/13 2016

Daniel Svensson
Av föreningen vald revisor



Likviditetsanalys

Belopp i kr	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	72 243	59 067
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	89 294	89 294
Kassaflöde från löpande verksamhet	161 537	148 361
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-415	-2 644
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-294	3 002
Kassaflöde från löpande verksamhet	160 829	148 719
Årets kassaflöde	160 829	148 719
Likvida medel vid årets början	450 189	301 471
Likvida medel vid årets slut	611 019	450 189

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB in i de likvida medlen.