

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Ymer

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Förening har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsberänsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-17 i sin nuvarande form men föreningen lade sin grund redan 1951-08-24 då föreningen Ymer nr UPA registrerades. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-08-19 och nuvarande stadgar registrerades 1998-09-17 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vasastaden 10:19	1980	Göteborg

Fastigheten fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

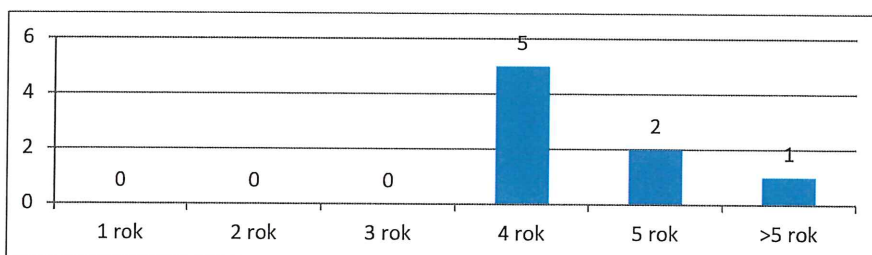
Fastigheten bebyggdes 1893 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 874 kvadratmeter, varav 874 kvadratmeter utger lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Plåt och målning, putsarbeten på mur	2014-2015	
Balkonger 6 st och en uteplats	2013	Betalda av resp. brh
Cirkulationspump	2011	
Tvättstuga	2008	Kakel och klinkers
Renovering av balkonger i trapphus	2008	
Gård	2008	Dränering
Trapphus	2008	Målning och elbyte
Fönster	2008	Extra ruta
Omläggning tak cykelställ	2006	
Elstambyte	2005-2006	
Omputsning av fasad	2005	Innergård
Omläggning av tak	2005	Sluttande tak
Rörstambyte	1975	Köksstammar samtliga
Rörstambyte	1975	Avloppsstam endastgårdslägenheterna

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012	2011	2011
Nettoomsättning	327738	312120	312120	326830	312121	215400
Resultat efter finansiella poster	-138778	-207157	-197098	-224241	-152426	-232542
Soliditet	14,4%	20,3%	27,5%	10,0%	16,6%	20,2%
Belåning per kvadratmeter	3033	3033	2868	2873	2873	2873
Belåning genom taxeringsvärde	18%	18%	17%	20%	20%	20%

Kapitaltillskott tillfördes under 2013 för att finansiera byggnationen av balkonger.

Förvaltning

Följande sköts i egen regi:

Ekonomisk förvaltning

Lägenhetsförteckning

Teknisk förvaltning

Föreningen har kabeltv via Comhem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 8 st.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Oscar Svensson	Ordförande
Louise Kärnell	Ledamot
Barbro Everitt	Ledamot
Maria Persson	Ledamot
Marcus Andersson	Ledamot
Eric Mattsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Joakim Wretman	Ordinarie intern
----------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-15

Inga extra föreningsstämma hölls under kalenderår 2015

Föreningen har dessutom haft 0 föreningsmöte under året

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1243 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-138 778
ansamlad förlust före reservering/i anspråkstagande yttre fond	-3 158 441
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-45 000
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll enligt stadgar	56 791
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-3 285 428

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	-3 285 428
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2015	2014
1 JANUARI-31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	179 280	170 736
Övriga rörelseintäkter		148 458	141 384
		327 738	312 120
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-80 204	-119 312
Driftskostnader		-199 599	-184 697
Övriga externa kostnader		-14 229	-16 262
Avskrivningar		-123 730	-133 002
		-417 762	-453 273
RÖRELSERESULTAT		-90 024	-141 153
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		0	124
Räntekostnader		-48 754	-66 127
		-48 754	-66 003
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-138 778	-207 156
ÅRETS RESULTAT		-138 778	-207 156

BALANSRÄKNING		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	3 174 989	3 298 719
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		3 174 989	3 298 719
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 174 989	3 298 719
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar	Not 5	14 315	5 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	7 979	7 675
		22 294	13 235
KASSA OCH BANK			
Kassa, Plusgiro och bank		129 317	146 506
		129 317	146 506
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		151 611	159 741
SUMMA TILLGÅNGAR		3 326 600	3 458 460

BALANSRÄKNING		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 729 912	3 729 912
Fond för yttre underhåll	Not 8	180 743	192 534
		3 910 655	3 922 446
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 146 650	-2 951 286
Årets resultat		-138 778	-207 155
		-3 285 428	-3 158 441
SUMMA EGET KAPITAL		625 227	764 005
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	2 644 706	2 650 706
		2 644 706	2 650 706
KORTFRISTIGA SKULDER			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	56 666	43 749
		56 666	43 749
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		3 326 599	3 458 460
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		2 680 000	2 680 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående år. Samma värderingsprinciper har använts som föregående år

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2015	2014
Byggnader	100år	100år
Fastighetsförbättringar	10år	10år
Standardförbättringar	15år	15år
Tvättstuga	20år	20år
Kodlås	10år	10år
Kabel-TV	10år	10år
Fönster	33,3år	33,3år
Balkong/terrass	50år	50år
Inventarier	-	-

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2015	2014
Årsavgifter	179 280	170 736
	179 280	170 736

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Snöröjning/sandning	0	0
Gård	0	3 460
Förbrukningsmaterial	0	0
Sotning	6 609	0
Lås	0	28 120
VVS	5 535	2 565
Värmeanläggning/undercentral	0	0
Tak	0	0
Skador/klotter/skadegörelse	11 269	24 616
Vattenskada	0	0
Övrigt	0	0
Planerat underhåll	56 791	60 551
	80 204	119 312

Driftskostnader

El	12 867	11 870
Värme	96 050	97 221
Vatten	41 262	28 308
Sophämtning/renhållning	12 674	11 917
Försäkring	15 654	14 629
Kabel-TV	11 148	11 016

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	9 944	9 736
	199 599	184 697

Övriga externa kostnader

Administration	10 460	11 337
Konsultarvode	1 219	2 375
Bostadsrätterna Sverige Ek För	2 550	2 550
	14 229	16 262

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar

Byggnad	35 996	35 996
Förbättringar	87 734	97 005
	123 730	133 002

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

417 762 **453 273**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	4 503 621	4 503 621
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärde	4 503 621	4 503 621

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 204 902	-1 071 901
Årets avskrivningar enligt plan	-123 730	-133 001
Utgående avskrivningar enligt plan	-1 328 632	-1 204 902

Planenligt restvärde vid årets slut

3 174 989 **3 298 719**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

658 332 658 332

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärde mark	8 400 000	8 400 000
	15 000 000	15 000 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000

Not 4	2015-12-31	2014-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	55 626	55 626
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	55 626	55 626
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-55 626	-55 626
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-55 626	-55 626
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 5	2015-12-31	2014-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	10114	2307
Skattefordringar	3916	2969
Övriga fordringar	285	285
	14315	5561

Not 6	2015-12-31	2014-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Försäkring	7 979	7 675
Kabel-TV	0	0
	7 979	7 675

Not 7
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av fg års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	625 000		0	625 000
Upplåtelseavgifter	2 392 500		0	2 392 500
Ack kostnad för nyupplåtelse	-169 597		0	-169 597
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	180 743	-11 791	0	192 534
Kapitaltillskott	882 009		0	882 009
Summa bundet eget kapital	3 910 655	-11 791	0	3 922 446
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 146 650	11 791	-207 156	-2 951 286
Årets resultat	-138 778	-138 778	-207 156	-207 155
Summa ansamlad förlust	-3 285 428	-126 987	-414 312	-3 158 441
Summa eget kapital	625 227	-138 778	-414 312	764 005

Not 8	2015	2014
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	192 534	208 085
Reservering enligt stadgar	45 000	45 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Anspråktagande enligt stadgar	-56 791	-60 551
Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	180 743	192 534

Not 9

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	ändringsdag
SHB	2,16%	600 000	600 000	2016-04-30
SHB	1,75%	611 206	611 206	2016-02-01
SHB	1,02%	583 500	589 500	2016-03-30
SHB	2,93%	300 000	300 000	2016-09-30
SHB	1,25%	400 000	400 000	2016-03-02
SHB	1,25%	150 000	150 000	2016-01-13
Summa skulder till kreditinstitut		2 644 706	2 650 706	

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
El	987	424
Värme	11 845	14 809
Vatten	16 450	5 783
Sophämtning	2 948	2 735
Ränta	1 803	2 037
Konsultarvode/avgifter	255	195
Skatt	1 155	0
Förutbetalda avgifter och hyror	21 223	17 766
	56 666	43 749

GÖTEBORG den 29/6 2016


Oscar Svensson
Ordförande


Louise Kärrnell
Ledamot


Barbro Everitt
Ledamot


Marcus Andersson
Ledamot


Maria Persson
Ledamot


Eric Mattsson
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/6 2016


Joakim Wretman
Intern revisor