

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Ymer

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024.

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 2024-04-29 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.

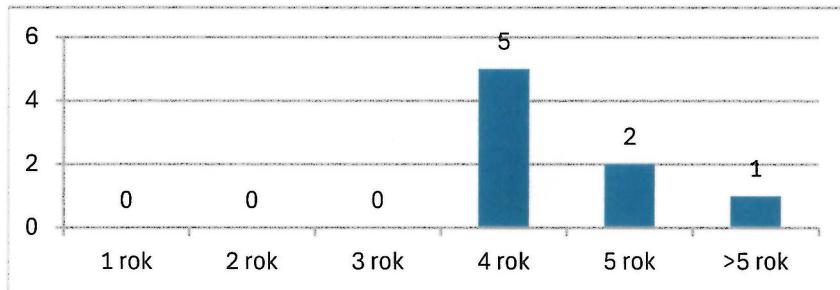
Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 874 kvadratmeter, varav 874 kvadratmeter utger lägenhetsyta.

Underhållsplan upprättad 2016 för 10 år.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Påbörjad OVK	2024	Fläktbyte
Energideklaration	2023	
Renovering av balkongdörrar	2023	
Dörrstängare port samt ny tvättmaskin	2022	
Spolning och relining av gamla rör	2021	Byte av rör, rensluckor på vinden
Takomläggning samt utvändig målning av fönster	2018	
2017-2018	2017	
Spolning köksstammar 2016	2016	Enl. underhållningsplan
Plåt och målning, putsarbeten på mur 2014-2015	2014-2015	
Balkonger 6 st och en uteplats 2013	2013	Betalda av resp. brh
Cirkulationspump 2011	2011	
Tvättstuga 2008	2008	Kakel och klinkers
Renovering av balkonger i trapphus 2008	2008	
Gård 2008	2008	Dränering
Trapphus 2008	2008	Målning och elbyte
Fönster 2008	2008	Extra ruta
Omläggning tak cykelställ 2006	2006	
Elstambyte 2005-2006	2005-2006	
Omputsning av fasad 2005	2005	Innergård
Omläggning av tak 2005	2005	Sluttande tak
Rörstambyte 1975	1975	Köksstammar samtliga
Rörstambyte 1975	1975	Avloppsstam endast gårdslägenheterna

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 Tele 2.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 8 st.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Christian Ejdestig	Ordförande
Barbro Everitt	Ledamot
Cecilia Nyholm	Ledamot
Simon Fransson	Ledamot
Alen Lepenica	Ledamot
Marcus Andersson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer, extern

Jonas Andhult	Extern
---------------	--------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25. Extra föreningsstämma hölls 2024-04-23.

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1630 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Nyckeltal	2024
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	510,83
Skuldsättning per kvm	5 652,98
Sparande per kvm	negativt
Räntekänslighet	17,63
Energikostnad per kvm	219,41
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 652,98
Årsavgift i procent av totala rörelseintäkter	100%

Föreningen går med förlust. För att undvika det i fortsättningen avser föreningen se över avgiften, förhandla med banken vid ränteändringar samt se över kostnadsmassan.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-262 294
ansamlad förlust före reservering/i anspråkstagande yttre fond	-4 911 674
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-66 000
anspråkstagande av fond för yttre underhåll enligt stadgar	66 000
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-5 173 968

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
att i ny räkning överförs

-5 173 968

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

RESULTATRÄKNING		2024	2023
1 JANUARI-31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	344 463	259 337
Övriga rörelseintäkter		158 281	157 260
Erhållna bidrag		0	0
		502 744	416 597
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-134 651	-133 162
Driftskostnader		-268 961	-230 974
Övriga externa kostnader		-30 388	-30 058
Avskrivningar		-177 008	-177 008
		-611 008	-571 202
RÖRELSERESULTAT		-108 264	-154 605
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 723	1 743
Räntekostnader		-155 753	-128 445
		-154 030	-126 702
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-262 294	-281 307
ÅRETS RESULTAT		-262 294	-281 307

BALANSRÄKNING**2024-12-31 2023-12-31****TILLGÅNGAR****ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Byggnader och mark	Not 3	3 970 660	4 147 668
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		3 970 660	4 147 668

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**3 970 660 4 147 668****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Övriga fordringar	Not 5	883	1 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	0	0
		883	1 708

KASSA OCH BANK

Kassa, Plusgiro och bank		331 677	343 883
		331 677	343 883

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**332 560 345 591****SUMMA TILLGÅNGAR****4 303 220 4 493 259**

BALANSRÄKNING**2024-12-31 2023-12-31****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

734 743 668 743

4 464 655 4 398 655**Ansamlad förlust**

Ansamlad förlust

-4 911 674 -4 630 367

Årets resultat

-262 294 -281 307

-5 173 968 -4 911 674**SUMMA EGET KAPITAL****-709 313 -513 019****LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Skulder till kreditinstitut

Not 9

4 940 706 4 946 706

4 940 706 4 946 706**KORTFRISTIGA SKULDER**

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 10

71 827 59 572

71 827 59 572**SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER****4 303 220 4 493 259****Ställda säkerheter**

Uttagna fastighetsinteckningar

4 960 000 4 960 000

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.

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.

	2024	2023
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

	2024	2023
Årsavgifter	344 463	259 337
	344 463	259 337

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	0	0
Gård	0	0
Förbrukningsmaterial	-5 565	-4 766
Sotning	0	-11 076
Lås	-2 163	0
VVS	0	0
Värmeanläggning/undercentral	0	0
Tak	0	0
Skador/klotter/skadegörelse	-7 200	-7 200
Vattenskada	0	0
Övrigt	-53 723	-44 120
Planerat underhåll	-66 000	-66 000
	-134 651	-133 162

Driftskostnader

El	-20 372	-15 864
Värme	-128 526	-106 500
Vatten	-48 595	-42 968
Sophämtning/renhållning	-19 275	-15 566
Försäkring	-24 077	-23 010
Kabel-TV	-15 076	-14 354
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	-13 040	-12 712
	-268 961	-230 974

Övriga externa kostnader

Administration	-14 493	-12 038
Konsultarvode	-13 125	-15 250
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-2 770	-2 770
	-30 388	-30 058

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar

Byggnad	-35 996	-35 996
Förbättringar	-141 012	-141 012
	-177 008	-177 008

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

-611 008 -571 202

Not 3

2024-12-31

2023-12-31

BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	6 721 248	6 721 248
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	6 721 248	6 721 248

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-2 573 580	-2 396 572
Årets avskrivningar enligt plan	-177 008	-177 008
Utgående avskrivningar enligt plan	-2 750 588	-2 573 580

Planenligt restvärde vid årets slut

3 970 660 4 147 668

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

658 332 658 332

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark	19 800 000	19 800 000
	28 800 000	28 800 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	28 800 000	28 800 000
	28 800 000	28 800 000

Not 4	2024-12-31	2023-12-31
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	2024-12-31	2023-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	0
Skattefordringar	883	1 708
Övriga fordringar	0	0
	883	1 708

Not 6	2024-12-31	2023-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Försäkring	0	0
Kabel-TV	0	3 587
	0	3 587

Not 7
EGET KAPITAL

	Disposition av fg års			
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	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	734 743	66 000	0	668 743
Kapitaltillskott	882 009		0	882 009
Summa bundet eget kapital	4 464 655	66 000	0	4 398 655
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-4 911 674	-66 000		-4 630 367
Årets resultat	-262 294	-262 294		-281 307
Summa ansamlad förlust	-5 173 968	-328 294	0	-4 911 674
Summa eget kapital	-709 313	-262 294	0	-513 019

Not 8**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2024	2023
Vid årets början	668 743	602 743
Reservering enligt stadgar	66 000	66 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråtagande enligt stadgar	0	0
lanspråtagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	734 743	668 743

Not 9

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31	ändringsdag
SHB	4,32%	600 000	600 000	2026-04-30 <i>fast</i>
SHB	4,40%	611 206	611 206	2025-02-13 <i>rörlig</i>
SHB	2,50%	529 500	535 500	2025-03-30 <i>fast</i>
SHB	1,24%	300 000	300 000	2025-09-30 <i>fast</i>
SHB	4,10%	400 000	400 000	2025-03-02 <i>rörlig</i>
SHB	4,10%	150 000	150 000	2025-01-21 <i>rörlig</i>
SHB	4,48%	825 000	825 000	2025-06-01 <i>fast</i>
SHB	1,19%	825 000	825 000	2025-06-01 <i>fast</i>
SHB	2,99%	700 000	700 000	2026-10-30 <i>fast</i>
Summa skulder till kreditinstitut		4 940 706	4 946 706	

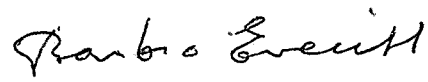
Not 10**UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
El	2 041	3 239
Värme	16 200	16 561
Vatten	4 073	3 650
Sophämtning	1 263	1 101
Ränta	7 762	6 856
TV	0	0
Förutbetalda avgifter och hyror	40 488	28 165
	71 827	59 572

GÖTEBORG 2025- 06 17



Christian Ejdestig
Ordförande



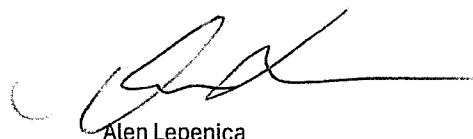
Barbro Everitt
Ledamot



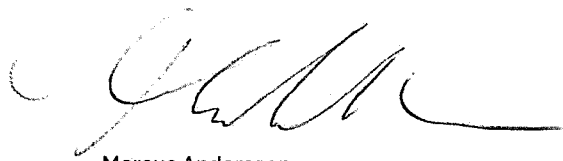
Cecilia Nyholm
Ledamot



Simon Fransson
Ledamot

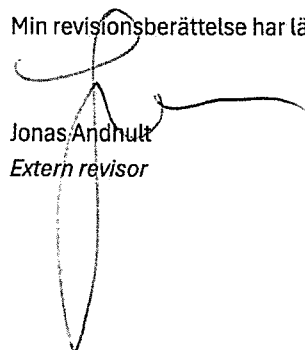


Alen Lepenica
Ledamot



Marcus Andersson
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2025- 05-23



Jonas Andhult
Extern revisor

Kassaflödesanalys BRF Ymer 2024

	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat efter avskrivningar	-154 605	-108 264	
Bokförda avskrivningar	177 008	177 008	
Finansiella intäkter	1 743	1 723	
Finansiella utgifter	-128 445	-155 753	
Förändring av kortfristiga fordringar	4 067	825	
Förändring av kortfristiga skulder	-1 840	12 255	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-102 072	-72 206	
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Avsättning fond för yttre underhåll	66 000	66 000	
	0		
	0		
	0		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	66 000	66 000	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av långfristiga skulder	-6 000	-6 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 000	-6 000	
Årets kassaflöde	-42 072	-12 206	
Likvida medel vid årets början (ingående kassa)	385 955	343 883	
Likvida medel vid årets slut (utgående kassa)	343 883	331 677	

NYCKELTAL BRF YMER

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	510,83	476,65
Skuldsättning per kvm	5 652,98	5 659,85
Sparande per kvm	negativt	negativt
Räntekänslighet	17,63	11,87
Energikostnad per kvm	216,41	197,46
Skuldsättning per kvm uplåten med bostadsrätt	5 652,98	5 659,85
Årsavgift i procent av totala rörelseintäkter	100%	100%

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR

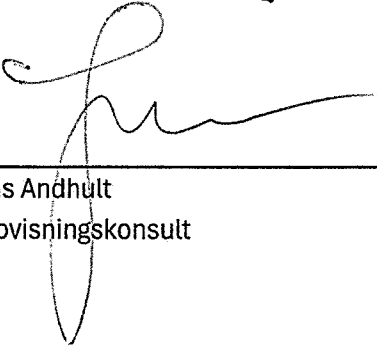
BRF YMER, 757202-5042

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna för året 2024 och inte funnit någon anledning till anmärkning.

Med anledning av granskningen tillstyrker jag:

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar.

Stenungsund 2025-05-23



Jonas Andhult
Redovisningskonsult