

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Ymer i Linköping

Org nr 769617-3702

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31

Föreningens 14:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Hummern 13 i Linköping med adress Ymergatan 5.

Föreningens hus inrymmer 9 lägenheter med en sammanlagd yta 666 kvm. Medelyta för bostäder är cirka 74 kvm.

	antal	yta
1 rum	3	120
3 rum	6	546
Summa bostäder	9	666
P-platser	12	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande underhållsåtgärder utförts:

- Utbyte av central frånluftsfläkt (takfläkt).
- Rensning av ventilationssystem.
- Injustering av ventilationssystem.

- OVK besiktning
- Utbyte av belysningsarmaturer i tvättstuga & torkrum.
- Utbyte av strömbrytare för källarbelysning.
- Målning av källarfönster.
- Reparation av tvättmaskin.
- Energideklaration.
- Fasadvätt.

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. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2021.

- Målning av källargolv.
- Renovering av källartrapp på baksidan.
- Besiktning av balkonger.
- Besiktning av fasad.
- Relining av avlopp.
- Byte av torktumlare.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Inre städning har utförts av Towes hemservice. FF Fastighetsservice AB har utfört snöröjning och jour.

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta.

Föreningen har kabel-TV och bredband via Comhem.

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. Lånen är amorteringsfria.

Årets resultat blev -15 222 kr.

Medlemsinformation

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Johan Axelsson, ordförande

Felix Blick, vice ordförande

Ann-Charlotte Gustavsson, sekreterare

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 18 stycken. Under verksamhetsåret har 1 överlåtelse skett.

Revisor har varit Madelaine Stenlund, valda vid föreningsstämman.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2021.

Valberedningen har bestått av Björn Grybäck Ernestad och Jonathan Sundberg.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	496	486	483	473	475
Rörelseresultat (tkr)	31	93	164	142	-111
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-15	45	114	76	-200
Balansomslutning (tkr)	9 395	9 410	9 355	9 235	9 166
Fond för yttre underhåll (tkr)	139	144	129	54	0
Soliditet (%)	56%	56%	56%	56%	55%

Definitioner av nyckeltalen:

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 167 000	144 033	-60 349	45 028	5 295 711
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			45 028	-45 028	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt plan		80 000	-80 000		0
Ianspråktagande fond		-85 330	85 330		0
Årets resultat				-15 222	-15 222
Belopp vid årets utgång	5 167 000	138 703	-9 992	-15 222	5 280 489

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-9 992
Årets resultat	-15 222
Summa ansamlad förlust att disponeras av stämman	-25 214

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-25 214
-------------------------	---------

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

Resultaträkning	2021-01-01		2020-01-01	
	2021-12-31		2020-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	496 214		486 132
Summa rörelseintäkter		496 214		486 132
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3	-350 465		-277 538
Övriga externa kostnader	Not 4	-25 476		-24 881
Personalkostnader och arvoden	Not 5	0		-999
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-89 294		-89 294
Summa rörelsekostnader		-465 235		-392 712
Rörelseresultat		30 979		93 420
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 039		3 705
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 240		-52 097
Summa finansiella poster		-46 201		-48 392
Resultat efter finansiella poster		-15 222		45 028
Resultat före skatt		-15 222		45 028
Årets resultat		-15 222		45 028



Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 8 142 188 8 231 482

Pågående nyanläggningar

Not 8 39 531 39 531

Summa materiella anläggningstillgångar

8 181 719 8 271 013

Summa anläggningstillgångar**8 181 719 8 271 013****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0 750

Övriga fordringar

Not 9 190 868 268 828

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 22 056 19 556

Summa kortfristiga fordringar

212 924 289 134

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 1 000 000 850 000

Summa kortfristiga placeringar

1 000 000 850 000

Summa omsättningstillgångar**1 212 924 1 139 134****Summa tillgångar****9 394 643 9 410 147**



HSB - där möjligheterna bor

Brf Ymer

Org nr 769617-3702

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 167 000	5 167 000
Fond för yttre underhåll	138 703	144 033
Summa bundet eget kapital	5 305 703	5 311 033

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-9 992	-60 349
Årets resultat	-15 222	45 028
Summa ansamlad förlust	-25 214	-15 322

Summa eget kapital

5 280 489	5 295 711
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	0	3 000 000
Summa långfristiga skulder		0	3 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	4 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		35 136	31 896
Skatteskulder		27 372	26 634
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	9 360	8 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	42 286	47 747
Summa kortfristiga skulder		4 114 154	1 114 436

Summa skulder

4 114 154	4 114 436
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

9 394 643	9 410 147
------------------	------------------



Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-15 222	45 028
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	89 294	89 294
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>74 072</u>	<u>134 322</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 012	-4 045
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-281</u>	<u>9 636</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>72 778</u>	<u>139 912</u>
Årets kassaflöde	72 778	139 912
Likvida medel vid årets början	1 118 817	978 905
Likvida medel vid årets slut	1 191 595	1 118 817

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 69 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,3 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kronor per lägenhet 2021.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 524 kronor per lägenhet 2021.

För bostäder byggda 2011 betalas halv fastighetsavgift 2021.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	408 240	408 240
	Hysesintäkt lokaler	24 240	22 125
	Hysesintäkt garage och bilplatser	42 600	41 100
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	10 476	10 476
	Intäkt andrahandsupplåtelse	3 291	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 325	1 395
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	4 042	2 796
		496 214	486 132
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-15 650	-24 345
	El	-15 028	-12 450
	Uppvärmning	-69 106	-63 010
	Vatten	-29 373	-26 890
	Renhållning	-21 122	-20 929
	TV, bredband, iptelefoni	-22 365	-22 265
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-28 931	-14 454
	Försäkringar	-15 035	-14 214
	Fastighetsskatt	-13 821	-13 551
	Periodiskt underhåll	-85 330	-59 967
	Övriga driftskostnader	-34 704	-5 464
		-350 465	-277 538
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningskostnader	-23 333	-23 225
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 143	-1 656
		-25 476	-24 881
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	0	-999
		0	-999
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-89 294	-89 294
		-89 294	-89 294

Not 7 Byggnader och mark		2021-12-31	2020-12-31		
Ackumulerade 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		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-765 058	-675 764		
Årets avskrivningar byggnader		-89 294	-89 294		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-854 352	-765 058		
Utgående bokfört värde					
		8 142 188	8 231 482		
Bokförda värden byggnader		6 072 023	6 161 317		
Bokförda värden mark		2 070 165	2 070 165		
Fastighetsbeteckning:	Hummern 13				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
10 429 000	1970	5 869 000	4 560 000	10 429 000	10 429 000
Not 8 Pågående nyanläggningar					
Ingående värde pågående nyanläggningar				39 531	39 531
Årets Investering				0	0
Utgående värde pågående nyanläggningar				39 531	39 531
Not 9 Övriga fordringar					
Avräkning HSB				191 595	268 817
Skattekonto				-727	11
				190 868	268 828
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna ränteintäkter				2 071	496
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				19 985	19 060
				22 056	19 556
Not 11 Övriga kortfristiga placeringar					
		Räntesats	Konv.datum		
Placeringskonto HSB Östergötland		0,70%	2022-02-28	1 000 000	850 000
				1 000 000	850 000
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
SEB	1,28%	2022-06-28	3 000 000	0	
SEB	1,30%	2022-03-28	1 000 000	0	
			4 000 000	0	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0	
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				4 000 000	
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej	
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>					
Fastighetsinteckning			5 944 500	5 944 500	
varav i eget förvar			0	0	
Summa ställda säkerheter			5 944 500	5 944 500	



HSB - ett mållöst team

Brf Ymer

Org nr 769617-3702

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	9 360	8 159
	<u>9 360</u>	<u>8 159</u>

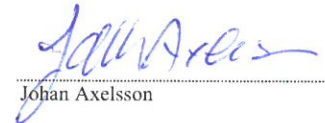
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	691	646
Förutbetalda årsavgifter och hyror	41 595	47 101
	<u>42 286</u>	<u>47 747</u>

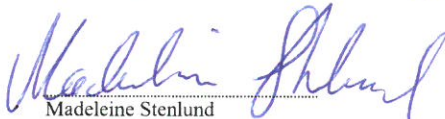
Linköping ___/___ 2022


Ann-Charlotte Gustavsson


Felix Blick


Johan Axelsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-07


Madeleine Stenlund
Revisor vald av föreningsstämman