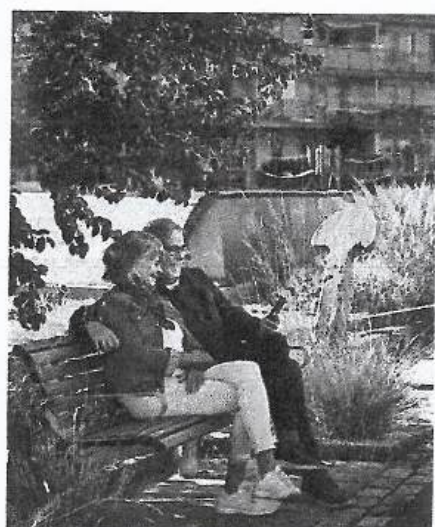
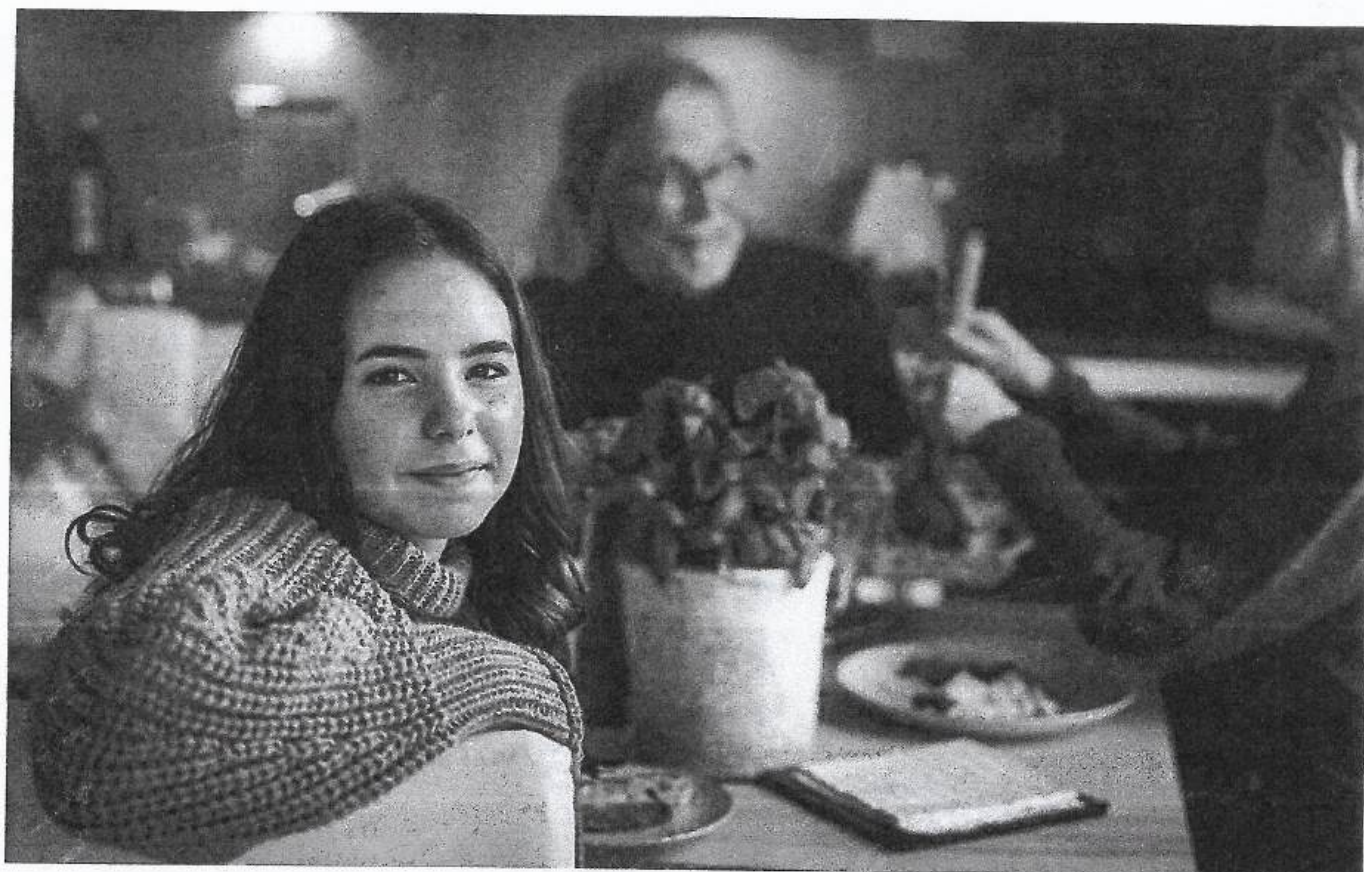




ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Ymer 2



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ymer 2 med säte i Täby org.nr. 769622-3929 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-08-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Täby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Täby Ymer 2 P pl	2011-01-01	1955
Ymer 2	1955-01-01	1955
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-20.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	343
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 121
4	lägenheter (hyresrätt)	315
17	p-platser	0
Totalt 59 objekt		2 779

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 24 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Conny Perving	Ordförande	2011-05-08	
Elisabeth Rost	Ledamot	2012-06-30	
Hans Anders Kindahl Dödsbo	Ledamot	2011-05-08	2023-10-18
Thomas Göran Rosell	Ledamot	2017-09-21	
Eric Johansson	Ledamot	2021-04-28	
Mark Lundström	Ledamot	2023-10-18	
Jonathan Howser	Ledamot	2023-10-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hela styrelsen står för avgång.

Styrelsen har under året hållit 3 st. protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elisabeth Rost, Conny Perving och Eric Johansson.

Revisorer har varit: Joakim Stiwenius vald av föreningen.

Valberedning har varit: Björn Ursing och Pål Stålfors, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-29. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar. Extra stämmor hölls 2023-09-11 och 2023-09-26.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Arsavgifterna höjdes med 20 % under 2023.

Föreningen har en 15 årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-27 då 15 årig underhållsplan upprättades.

Under året har renoveringar utförts på bl a taket samt ny styrmålning till hissen, utöver detta har flertal mindre renoveringar genomförts.

El- och räntekostnaderna ökade mycket under året vilket framtvängde en avgiftshöjning på 20% från 2023-01-01. Föreningen hoppas på att elstödet som regeringen har lovat kommer att minska behovet av stora avgiftshöjningar framöver.

under 2024 har elavtalen omförhandlats samt ny leverantör har kontrakterats.

Extrastämmor har hållits under året med avsikt att upplåta hyresrätterna för att frigöra kapital, men frågan har bordlagts tills vidare. Utifrån vår nya underhållsplan och de omständigheter som råder med höjda räntor och kostnader ser styrelsen att framtida höjningar av avgifterna kommer att genomföras, under en stor del av veksamhetsåret har föreningen drivits av en

interimstyrelse.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2012	Ny tvättstuga
2013	Radonmätning
2019	Inglasning av samtliga balkonger.
2021	Renovering av samtliga element med byte av termostater samt ventiler.
2021	OVK Besiktning.
2021	Radonmätning.

Föreningen planerar under nästkommande 5 år att genomföra.

Årtal	Ändamål
2025	Sänka amorteringarna
2026	Fasadrenovering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 6 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	70	174	248	296	230
Skuldsättning, kr/kvm	7 140	7 225	7 404	7 618	7 832
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 355	9 544	9 779	10 062	10 345
Räntekänslighet, %	12	15	15	16	16
Energikostnad, kr/kvm	431	234	174	152	195
Årsavgifter, kr/kvm	767	641	641	641	630
Årsavgifter/totala intäkter, %	60	58	58	59	59
Totala intäkter, kr/kvm	982	846	833	818	819
Nettoomsättning, tkr	2 588	2 356	2 327	2 284	2 284
Resultat efter finansiella poster, tkr	-499	-263	-330	-4	-265
Soliditet, %	61	61	61	60	60

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostadsrättsföreningen Ymer 2, org nr 769622-3929

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ymer 2 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Ymer 2 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och ordförandes ansvar

Det är styrelsen och ordföranden som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och ordförande ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och ordförande för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och ordförande avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

* identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

* skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

* utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och ordförandes uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

* drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och ordförandes använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

* utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna i enlighet med bokföringslagen (på ett sätt som ger en rättvisande bild).

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de (eventuella) betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och ordförandes förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ymer 2 för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar (behandlar) resultatet, enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och ordförande ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Ymer 2 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och ordförandes ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till återbetalning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Ordförande ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som

är nödvändiga för att föreningens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller ordförande i något väsentligt avseende:

* företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen

* på något annat sätt handlat i strid med föreningslagen, årsredovisningslagen eller föreningsstadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med föreningslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningen vinst eller förlust inte är förenligt med föreningslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Det kommer sedvanligt att lämnas ett PM till styrelsen med förslag på förbättringar.

Sollentuna 20240513

JBG Gruppen



Joakim Stiwenius
Revisor

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid negativt resultat

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Den allmänna inflationen har också medfört ökade drifts- och räntekostnader, främst elkostnaden.

För att möta det ökade driftskostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen omförhandlat elavtalet.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	32 915 500	0	0	32 915 500
Upplåtelseavgifter, kr	1 849 365	0	0	1 849 365
Underhållsfond, kr	744 396	0	800 000	1 544 396
S:a bundet eget kapital, kr	35 509 261	0	800 000	36 309 261
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 585 655	-263 255	-800 000	-3 648 910
Årets resultat, kr	-263 255	263 255	-498 655	-498 655
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 848 910	0	-1 298 655	-4 147 565
S:a eget kapital, kr	32 660 351	0	-498 655	32 161 696

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 800 000 kr. Ianspråktagande av fonden har inte gjorts.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 648 910
Årets resultat, kr	-498 655
Reservation till underhållsfond, kr	-800 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 947 565

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-4 947 565
-----------------------------	------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 588 300	2 297 801
Övriga rörelseintäkter	Not 3	139 510	58 449
Summa Rörelseintäkter		2 727 810	2 356 250
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 057 866	-1 559 388
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 121	-149 740
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-694 403	-694 404
Summa Rörelsekostnader		-2 858 390	-2 403 531
Rörelseresultat		-130 580	-47 282
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	55 433	14 910
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-423 509	-230 884
Summa Finansiella poster		-368 076	-215 974
Resultat efter finansiella poster		-498 655	-263 255
Resultat före skatt		-498 655	-263 255
Årets resultat		-498 655	-263 255

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 48 321 465 48 994 557

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Not 9 1 21 312

*Summa Materiella anläggningstillgångar***48 321 466 49 015 869****Summa Anläggningstillgångar****48 321 466 49 015 869****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

28 981 24 847

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 2 258 690 2 512 725

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 53 977 70 139

*Summa Kortfristiga fordringar***2 341 648 2 607 711***Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 12 2 116 995 2 062 852

*Summa Kassa och bank***2 116 995 2 062 852****Summa Omsättningstillgångar****4 458 642 4 670 563****Summa Tillgångar****52 780 109 53 686 432**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

34 764 865 34 764 865

Fond för yttre underhåll

1 544 396 744 396

Summa Bundet eget kapital

36 309 261 35 509 261

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-3 648 910 -2 585 655

Årets resultat

-498 655 -263 255

Summa Ansamlad förlust

-4 147 566 -2 848 910

Summa Eget kapital

32 161 695 32 660 351

Skulder*Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 13 12 315 142 12 922 081

Summa Långfristiga skulder

12 315 142 12 922 081

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

7 526 672 7 319 733

Leverantörsskulder

119 277 42 120

Skatteskulder

8 108 5 308

Övriga kortfristiga skulder

Not 14 229 471 243 008

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15 419 744 493 832

Summa Kortfristiga skulder

8 303 271 8 104 001

Summa Skulder

20 618 413 21 026 082

Summa Eget kapital och skulder

52 780 109 53 686 432

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-130 580	-47 282
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	694 403	694 404
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	694 403	694 404
Erhållen ränta	55 433	14 910
Erlagd ränta	-423 509	-230 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	195 748	431 149
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	19 363	-6 132
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-7 668	57 188
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	11 694	51 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten	207 442	482 205
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-400 000	-500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-500 000
Årets kassaflöde	-192 558	-17 795
Likvida medel vid årets början	4 559 312	4 577 107
Likvida medel vid årets slut	4 366 754	4 559 312

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 627 565	1 358 760
	Hyror bostäder	336 132	336 132
	Hyror lokaler	556 617	509 706
	Hyror garage och parkeringsplatser	55 800	55 500
	Hyror förbrukningsbaserad	1 944	1 752
	Hyror övrigt	1 004	1 004
	Övriga primära intäkter	40 496	38 102
	Summa Bruttoomsättning	2 619 558	2 300 956
	Avgiftsbortfall	-10 750	-2 650
	Hyresbortfall	-20 508	-505
	Summa	-31 258	-3 155
	Summa Nettoomsättning	2 588 300	2 297 801

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd och övriga intäkter	139 510	58 449
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	139 510	58 449
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-299 037	-277 253
	Reparationer	-151 657	-163 958
	Planerat underhåll	0	-55 604
	Försäkringsskador	0	-3 643
	El	-1 017 834	-567 741
	Uppvärmning	-79 357	0
	Vatten	-101 936	-90 211
	Sophämtning	-96 786	-97 625
	Fastighetsförsäkring	-65 099	-64 302
	Kabel-TV och bredband	-32 267	-31 094
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-94 920	-92 120
	Förvaltningsavtalskostnader	-118 973	-115 836
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 057 866	-1 559 388
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-60 497	-36 838
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 188	-46 358
	Administrationskostnader	-13 741	-8 253
	Extern revision	-14 000	-13 750
	Konsultkostnader	0	-35 316
	Föreningsverksamhet	0	-4 975
	Övriga förvaltningskostnader	-6 695	-4 250
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-106 121	-149 740
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 142	1 229
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	54 292	13 681
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	55 433	14 910

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-423 285	-230 281
	Övriga räntekostnader	-224	-603
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-423 509	-230 884
Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 333 731	40 333 731
	Ingående anskaffningsvärde mark	14 526 730	14 526 730
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	54 860 461	54 860 461
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 865 904	-5 192 813
	Arets avskrivningar	-673 091	-673 091
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 538 996	-5 865 904
	<i>Utgående redovisat värde</i>	48 321 465	48 994 557
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 405 000	2 405 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 000 000	20 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	731 000	731 000
	<i>Summa</i>	51 136 000	51 136 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	30 000 000	30 000 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	313 647	313 647
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	313 647	313 647
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-292 334	-271 022
	Arets avskrivningar	-21 312	-21 312
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-313 646	-292 334
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1	21 312

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31		
	Övriga fordringar				
	Avräkningskonto HSB	2 249 760	2 496 460		
	Övriga fordringar	8 930	16 265		
	Summa Övriga fordringar	2 258 690	2 512 725		
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 977	70 139		
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 977	70 139		
Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	Kassa och bank				
	Bankkonto 3	2 116 995	2 062 852		
	Summa Kassa och bank	2 116 995	2 062 852		
Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	0,88%	2024-08-09	7 126 672	0
	SBAB	3,31%	2025-06-16	5 995 409	400 000
	SBAB	4,44%	2026-07-14	6 719 733	0
				19 841 814	400 000
	Långfristig del			12 315 142	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			400 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			7 126 672	
	Kortfristig del			7 526 672	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			400 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 600 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,82%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31		
	Övriga skulder				
	Depositioner	52 575	52 575		
	Momsskuld	23 387	20 306		
	Inre fond	150 536	168 025		
	Övriga kortfristiga skulder	2 973	2 102		
	Summa Övriga skulder	229 471	243 008		

2023

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Ymer 2
769622-3929

14 (14)

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	308 671	259 351
	Övriga upplupna kostnader	111 073	234 481
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	419 744	493 832

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

2024-04-18



Conny Peruvina



Thomas Rosell



Jonathan Howser



Mark Lundström



Eric Johansson

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.