



**HSB:s
Brf Ymer
i Malmö**

ÅRSREDOVISNING

2006-09-01 – 2007-08-31

Kallelse

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Ymer kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 28/2 2008 kl. 19.00

Lokal: Folkdansens Vänners lokal, Sallerupsvägen 26.

STYRELSEN

Dagordning

1. Val av ordförande för stämman
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut i anledning av föreningens överskott enligt den fastställda balansräkningen.
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och suppleanter
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Proposition
18. Avslutning
19. Övriga frågor

Anmälan

Efter stämman bjuds på förtäring, öl/vatten och kaffe.

Anmälan lämnas på kontoret senast den 21/2 2008.

Jag önskar delta på Brf Ymers årsstämma:

Namn: _____

Antal personer: _____ ***Lgh.nr:*** _____

Särskilda önskemål när det gäller maten (t.ex. vegetarisk, matallergier etc.) _____

Årsredovisning

för

HSB:s Bostadsrättsförening Ymer i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2006-09-01—2007-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Midgård 12, vilken innehåller 110 st lägenheter och 2 st lokaler.

I fastigheten finns ett bostadshus med totalt 6 trapphus med adresserna Sofierogatan 3 A – D och Idaborgsgatan 55 A – B.

Föreningen har inga garageplatser, men det finns privata parkeringar att hyra i närområdet.

Föreningens 110 st bostäder fördelar sig enligt följande:	15 st	1 rok
	95 st	2 rok

Föreningens byggnad färdigställdes år 1945.

Total lägenhetsyta 5.638 kvm samt total lokalyta 70 kvm.

Medellägenhetsyta 51,25 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8/2 2007, på Folkdansens Vänners lokal, Sallerupsvägen 26 . Närvarande var 19 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Maria Olsson
Vice ordförande	Robert Widegård och från årsmötet Erik Widmark
Sekreterare	Anette Johansson
Studieorganisatör	Roger Andersson och från årsmötet Birgitta Ljungberg-Jonsson
Ledamot	Rohland Strandh-Linde och från årsmötet Roger Andersson
Utsedd av HSB	Maria Strandh
Suppleant	Erik Widmark och från årsmötet Stefan Blomquist
Suppleant	Birgitta Ljungberg-Jonsson och från årsmötet Jonas Bengtsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Erik Widmark, Birgitta Ljungberg-Jonsson och Roger Andersson. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden. Förutom dessa har styrelsen haft ett antal arbetsmöten.

Firmatecknare, två i förening

Maria Olsson, Erik Widmark, Anette Johansson och Roger Andersson.

Revisorer

Ordinarie revisorer har varit Carina Persson och Mikael Denker samt revisorer från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbundet. Suppleanter har varit Johan Folcker och Stefan Blomquist fram till stämman och därefter Johan Folcker och Peter Malmgren.

Valberedning

Ingmar Malmqvist har varit sammankallande och Lars-Erik Jönsson och Stefan Blomquist ledamöter fram till årsmötet. Stefan avgick då och övriga två valdes om med samma funktioner.

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Anette Johansson representerade föreningen på HSB Malmö Fullmäktige. Erik Widmark varit hennes suppleant.

Representanter i Kabelön och Storgården

Roger Andersson har varit föreningens representant i föreningen Kabelön och föreningen Storgården, båda sammanslagningar kring kabel-tv:n respektive sopherteringen.

Förvaltare

Föreningens förvaltare är HSB BoService. Vår kontaktperson heter Håkan Blixt.

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut var medlemsantalet 125 st.
Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.
Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 19 st.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhållsplan

Under året har inga större renoveringar skett. Omläggningen av innergården har varit planerad, men eftersom beslut om sopnedkassen först måste tas har detta fått vänta. Arbetet med omläggningen har dock pågått under året och ritningar, servitut och övrig förundersökning har genomförts.

Årets löpande underhåll

Det har varit vindsröjning både under vintern och sommaren. Båda gångerna fylldes 2-3 containrar. Man har bytt några hattar på ventilationsrör då det har regnat in i fastigheten och ett antal källar- och vindsdörrar är utbytta. Vidare har räckena vid källarnedgångarna bytts ut och målats.
I övrigt har fastigheten underhållts i vanlig takt.

Aktiviteter

Ett antal av Brf Ymers medlemmar deltar i aktiviteter på Ellstorpsrådet.

Arsavgifter

Årsavgiften för en genomsnittslägenhet är för närvarande 2 464 kr. Hyran höjdes med 2% den 1 april.

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse har skett under verksamhetsåret.

Årlig stadgeenlig besiktning

Årets besiktning gjordes den 29/8. Vid denna framkom att fastigheten är i gott skick. Det gjordes också en besiktning den 20/8 enligt vår underhållsplan, vilken uppdateras fortlöpande. Denna besiktning, som görs av HSB, följdes av några mindre justeringar i underhållsplanen.

Förvaltare och fastighetsskötsel

Under det senaste åren har styrelsen sett över skötseln av föreningen. I april månad anlät styrelsen en ny fastighetsskötare, Söderlindh och Jeppson.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Det finns en underhållsplan för de närmsta 20 åren och den följs bra. Det som kan åtgärdas under 2008-09 är innergården, men det beror på om sopfrågan är löst. Inga andra, större åtgärder är inplanerade.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har ett avtal med ComHem och Canal Digital för kabel-tv och med Telia Stadsnät för bredband. Det finns ett brett utbud av tv-kanaler och flera operatörer som den enskilda medlemmen kan använda för bredband.

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi och håller 10-årskalkylen.

Arsavgifter

Årsavgiften kommer inte att höjas 2008. Nästa höjning sker i januari 2009.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

					Enl.ändrad red.princip	
	<u>06/07</u>	<u>05/06</u>	<u>04/05</u>	<u>03/04</u>	<u>02/03</u>	<u>02/03</u>
Nettoomsättning	3 329	3 369	3 237	3 109	3 045	3 045
Rörelsens kostnader	-2 727	-3 189	-2 517	-2 795	-2 836	-2 836
Finansiella poster, netto	-341	-337	-316	-292	-227	-227
Skatter	-184	-97	-103	-110	-112	-112
Årets resultat	77	-254	301	-88	-130	-130
Likvida medel & fin. placeringar	1 502	653	2 265	1 757	4 013	4 013
Skulder till kreditinstitut	7 616	7 736	6 856	6 976	7 081	7 081
Fond för yttre underhåll	1 121	1 442	704	392	392	392
Balansomslutning	9 548	9 402	8 606	8 634	8 908	8 908
Fastighetens taxeringsvärde	33 312	22 752	22 752	22 752	20 953	20 953
Förslag till resultatdisposition						
Dispositionsfond	112 315					
Årets resultat	77 184					
Summa	189 499					

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre
underhåll motsvarande årets
kostnad -107 541

Överföring till Fond för yttre
underhåll enligt underhållsplan 287 000
Dispositionsfond 10 040
Summa 189 499

Föreslaget innebär:
Dispositions fond minskar med 102 275
Fond för yttre underhåll ökar
med 179 459
jämfört med föregående år

Styrelsens slutord

Styrelsen vill rikta ett varmt tack till alla medlemmar för det intresse och den vänlighet som visats under det gångna verksamhetsåret. Tillsammans utgör vi alla bostadsrättsföreningen Ymer på Ellstorp och endast genom att verka tillsammans har vi en bra förening och en god boendemiljö.

Vi vill också rikta ett tack till förvaltare Håkan Blixt och fastighetsskötare Hans Göransson för deras arbete.

Tack för förtroendet som visats styrelsen under det gångna året!

/Styrelsen för Brf Ymer

Extra information om

Kabel-tv och bredband

Kabel-tv

Föreningen är ansluten till ComHem och Canal Digital och har för närvarande 18 kanaler i det digitala nätet. Föreningen ingår i en samfällighet som kallas Kabel-ön och där ingår ett antal andra föreningar på Ellstorp. Kabel-ön köper in kabel-tv-tjänster för dessa föreningars räkning och sparar därmed pengar till föreningarna eftersom man bara behöver en huvudcentral. Tv-signalen går in till huvudcentralen och omvandlas från digital till analog signal. Det betyder att vi kan få hela det digitala utbudet utan att varje lägenhet måste ha en digitalbox. Men det blir såklart inte lika bra bild som med digital signal. Däremot ingår avgiften i hyran om du nöjer dig med analog tv och kopplar antennen direkt i vägguttaget.

Teckna eget, digitalt avtal

Givetvis står det dig fritt att teckna ett avtal med ComHem där du får en digitalbox och själv kan välja vilka kanaler du vill ha. Du får då betala en månadsavgift. Gå in på www.comhem.se och titta på vilka avtal som finns eller ring till ComHem på tfn 0771-55 00 00.

Ändring till digitala sändningar

Sverige har gått över till digitala sändningar och du behöver ändå inte gå ut och köpa digitalbox. Signalen omvandlas i huvudcentralen och blir analog och du kan fortfarande se på tv som vanligt.

Bredband

Föreningen har för närvarande ett avtal med Telia för bredbandsuttaget och använder det så kallade Stadsnätet. I Stadsnätet finns det flera leverantörer som du som medlem kan använda dig av. Du kan också ansluta dig till ADSL via ComHem-uttaget i vardagsrummet.

Ny användare av Stadsnätet

När du ska använda ditt bredbandsuttag för första gången är det bara att koppla datorn till uttaget med en nätverkskabel. Den sida som kommer upp när du sen öppnar datorn och internet är en välkomstsida. Där kan du välja vilken leverantör som passar dig. Ta kontakt med Telia om du vill veta mer om varje leverantör.

Ny användare av ComHem

Det finns en ComHem-panel med tre uttag i ditt vardagsrum: tv, radio och data. Ring till ComHem och beställ internetanslutning. Då får du hem utrustning för att kunna ansluta dig till uttaget. Du kan även beställa digital-tv och telefoni via ComHem.

Extra information om

Försäkringar

Skaffa dig en försäkring

När olyckan är framme behöver du ha en försäkring. Förutom en självrisk som du själv måste stå för (vanligen 1500 kr) ersätter försäkringsbolaget dig för inredning, kyl och frys, elektriska apparater, böcker etc. Utan försäkring får du stå för allt själv. Se därför till att teckna en försäkring när du köper bostadsrätt.

Glöm inte teckna bostadsrättstillägg

Det räcker inte med att ha en grundförsäkring. Du behöver ha ett bostadsrättstillägg också. I den mapp du som bostadsrättsinnehavare har fått av styrelsen finns föreningens stadgar och en broschyr som handlar om vem som gör vad i bostadsrätten. Det som tillhör föreningen står denna för vid eventuell skada eller brist i byggnaden. Det som tillhör bostadsrättsinnehavaren står du själv för. Om olyckan skulle vara framme (översvämning, elfel, något går sönder etc.) är det viktigt att du är försäkrad med bostadsrättstilläget. Det är oftast så att föreningen står för reparation av stammarna, elen fram till centralen och vattenledningarna medan du står för ytskiktet, d.v.s. tapeter, golv, översta puts slagret, ytliga rör etc. Om du inte har en försäkring får du betala allt ur egen ficka. Själva grundförsäkringen täcker som sagt bara lösöret, d.v.s. inredning och saker.

Resultaträkning	Not	2006-09-01 -2007-08-31	2005-09-01 -2006-08-31
Nettoomsättning			
Nettoomsättning	1	3 328 852	3 368 788
Summa nettoomsättning		3 328 852	3 368 788
Rörelsens kostnader			
Drift	2,3,4	-1 916 648	-1 742 027
Löpande underhåll / reparationer	5	-104 192	-249 745
Periodiskt underhåll		-107 541	-593 247
Avskrivningar	6	-599 065	-603 862
Summa rörelsens kostnader		-2 727 446	-3 188 881
Bruttoresultat		601 406	179 907
Finansiella poster			
Ränteintäkter		14 724	1 369
Räntekostnader		-355 239	-338 074
Summa finansiella poster		-340 515	-336 705
Inkomstskatt	7	-183 707	-96 813
Årets resultat		77 184	-253 611

Balansräkning	Not	2007-08-31	2006-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8	8 002 083	8 702 148
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar	9	700	700
Summa anläggningstillgångar		8 002 783	8 702 848
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avräkningskonto i HSB Malmö		701 519	643 738
Kapitalkonto i HSB Malmö		0	5 868
Kundfordringar		1 008	5 883
Övriga kortfristiga fordringar	10	1 118	302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	40 782	40 140
Summa kortfristiga fordringar		744 427	695 931
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Bunden placering	12	800 000	0
<u>Kassa och bank</u>			
Handkassa		864	3 602
Summa omsättningstillgångar		1 545 291	699 533
SUMMA TILLGÅNGAR		9 548 074	9 402 381

Balansräkning	Not	2007-08-31	2006-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		125 965	125 965
Fond för yttre underhåll		1 121 126	1 442 373
Summa bundet eget kapital		1 247 091	1 568 338
<u>Fritt eget kapital</u>			
Dispositionsfond		112 315	44 678
Årets resultat		77 184	-253 611
Summa fritt eget kapital		189 499	-208 933
Summa eget kapital		1 436 590	1 359 405
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	7 495 801	7 615 801
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	14	120 000	120 000
Leverantörsskulder		161 589	58 355
Skatteskulder		132 449	61 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	201 645	187 784
Summa kortfristiga skulder		615 683	427 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 548 074	9 402 381
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Pantbrev i fastighet		12 011 000	12 011 000
Ansvarsförbindelser			
17			
HSB Malmö		18 300	7 706

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciper

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

1 Nettoomsättning

	2006-09-01 -2007-08-31	2005-09-01 -2006-08-31
Årsavgifter bostäder	3 219 961	3 189 084
Årsavgifter lokaler	80 585	79 920
Ersättning försäkringsskador	0	76 074
Övriga intäkter	28 306	23 710
	3 328 852	3 368 788

2 Drift

	2006-09-01 -2007-08-31	2005-09-01 -2006-08-31
Elavgift ***	113 306	68 050
Uppvärmning	485 937	559 674
Vatten	174 172	162 089
Serviceavtal	39 474	0
Sophämtning	70 210	51 906
Fastighetsförsäkringar	84 055	73 560
Kabel-TV	64 933	61 081
Fastighetsskatt *	101 673	114 210
Fastighetsskötsel grundavtal	193 584	146 388
Fastighetsskötsel extradebitering	30 735	25 682
Städ grundavtal	73 744	120 673
Vicevärd	91 184	0
Gemensam utdebitering (se not 3)	31 742	35 619
Kreditupplysning	2 926	0
Revisionsarvode BoRevision AB	6 600	6 526
Administrativ förvaltning, HSB Malmö	108 944	99 797
Administrativ förvaltning, utöver avtal	0	8 975
Underhållsplan	7 435	0
Konsultarvoden	22 100	0
Medlemsavgift HSB	28 000	28 000
Bredband (tex Bolina)	5 146	6 304
Kontorsmaterial och trycksaker	5 400	0
Avgifter för juridiska åtgärder	15 494	0
Löner, ersättningar och soc avgifter (se not 4)	97 864	116 120
Stämman	3 125	8 422
Överlåtelseavgift	13 349	8 261
Pantförskrivningsavgift	14 810	9 840
Fritidsverksamhet	0	15 850
Övriga kostnader **	30 706	15 000
	1 916 648	1 742 027

* Underlaget för fastighetsskatten är det taxeringsvärde som gäller för respektive kalenderår. Skattesatsen under år 2007 är 0,4% för bostadslägenheter och 1,0% för lokaler.

** Består av kostnader för datautrustning, telefon, aviavgift, utbildning.

*** Under september 06 fick föreningen en faktura på 24 551 kr som avser föregående år.

3 Gemensamma kostnader

HSB:s Brf Ymers kostnader i HSB Storgårdens gemensamma fastighetsskötsel och Ellstorps Kabel-Ö.
Skillnader kan uppstå därför att gemensamheten och HSB:s Brf Ymer har olika räkenskapsår.

	2006-09-01 -2007-08-31	2005-09-01 -2006-08-31
Ellstorps Kabel-Ö	587	15
HSB Storgården	31 155	35 604
	31 742	35 619

4 Förtroendevalda och personalkostnader

	2006-09-01 -2007-08-31	2005-09-01 -2006-08-31
Styrelsearvode *	65 000	50 000
Revisorer	8 000	6 000
Vicevärd	0	32 500
Arvoden valberedning **	1 500	3 000
Sociala avgifter	23 364	24 620
	97 864	116 120

*På grund av fel periodisering under 2006 har vi 5 000 mer i kostnader under 2007.

**På grund av icke periodisering under 2005 har vi 1 500 kr mer i kostnader 2006.

5 Löpande underhåll / reparationer

	2006-09-01 -2007-08-31	2005-09-01 -2006-08-31
Löpande underhåll / reparationer	57 170	65 053
Material i löpande underhåll	30 866	12 437
Hissar	16 156	17 245
Försäkringsskador	0	155 010
	104 192	249 745

6 Avskrivningar

Anläggningar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden.

	2006-09-01	2005-09-01
	-2007-08-31	-2006-08-31
Avskrivning byggnader	14 840	14 587
Avskrivning fönster, sophantering och energi	165 000	165 000
Avskrivning el och vattenstammar	285 500	285 500
Avskrivning köksloppsledningar	62 500	62 500
Avskrivning radiatorer	71 225	76 275
	599 065	603 862

7 Inkomstskatt

Beskattningen av bostadsrättsförening sker schablonmässigt enligt Lag om statlig inkomstskatt. Underlaget för beskattning är 3% av fastighetens taxeringsvärde, ökat med räntetäkter och räntebidrag, minskat med räntekostnader och ev tomträttsavgäld. Underlaget beskattas med 28% inkomstskatt.

8 Byggnader och mark

	Anskaffnings- värde	Akkumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- period	P/R	Bokfört värde 2007-08-31
Ursprunglig byggnad	1 700 950	-1 349 888	-14 840	tom 2026	P	336 222
Fönster	3 300 000	-2 640 000	-165 000	1991-2010	R	495 000
El / vattenstammar	5 710 000	-3 426 000	-285 500	1995-2014	R	1 998 500
Köksavloppsledningar	2 500 000	-187 500	-62 500	2004-2043	R	2 250 000
Radiatorer	3 051 000	-76 275	-71 225	2006-2045	R	2 802 500
Korrigerig radiatorer*	-101 000					
Byggnader	16 160 950	-7 679 663	-599 065			7 882 222
Mark	119 861					119 861

P - Progressiv avskrivning

R - Rak avskrivning

*Anskaffnings värde på radiatorer är minskat med 101 000 kr på grund av skattereduktion.

Nästa år gör vi en avskrivning på 73 750 kr

	2007-08-31	2006-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 261 950	13 210 950
Skattereduktion radiatorer	-101 000	2 758 571
Överföring pågående arbete	0	292 429
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 160 950	16 261 950
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-7 679 663	-7 075 801
Årets avskrivningar	-599 065	-603 862
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 278 728	-7 679 663
Utgående redovisat värde	7 882 222	8 582 287
Bokförda värden byggnader	7 882 222	8 582 287
Bokförda värden mark	119 861	119 861
	8 002 083	8 702 148
Taxeringsvärden byggnader	24 220 000	12 260 000
Taxeringsvärden mark	9 092 000	10 492 000
	33 312 000	22 752 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Värdeår: 1945

Taxeringsvärde

Hustyp	Värdeår	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder - hyreshus	1945	23 800 000	9 000 000	32 800 000
Lokaler	1945	420 000	92 000	512 000
		24 220 000	9 092 000	33 312 000

9 Andelar

	2007-08-31	2006-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700

10 Övriga kortfristiga fordringar

	2007-08-31	2006-08-31
Avräkning skatter, skattekonto	1 118	302

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2007-08-31	2006-08-31
Förutbetald förbrukningskostnad	0	2 899
Förutbetald försäkring	26 008	32 038
Förutbetald kabel-TV	5 583	5 178
Upplupna ränteintäkter	8 802	25
Övriga förutb kostn, upplupna intäkter	389	0
	40 782	40 140

12 Bunden placering

Föreningen har placerat nedanstående belopp hos HSB Malmö.

		2007-08-31	2006-08-31
Löptid 2007-07-18--2007-10-17	Räntesats 3,40%	200 000	0
Löptid 2007-04-26--2007-10-17	Räntesats 3,37%	600 000	0
		800 000	0

13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda Fond - yttre Dispositions			Utgående
	insatser	underhåll	fond	resultat
Belopp vid årets ingång	125 965	1 442 373	44 678	-253 611
Disp. efter stämmobeslut		-321 247	67 637	253 611
Årets resultat				77 184
Belopp vid årets utgång	125 965	1 121 126	112 315	77 184

14 Skulder till kreditinstitut

Förfaller inom 1-5 år	Räntesats	Kapital- skuld	Justeras	Amortering fn per år
SEB Bolån	4,73%	3 307 901	Rörligt	60 000
Stadshypotek	4,00%	1 000 000	Rörligt	0
SBAB	4,95%	3 307 900	2008-12-17	60 000
		7 615 801		120 000

Total skuld till kreditinstitut är 7 615 801 kronor. Denna består av en långfristig skuld på 7 495 801 kronor och en kortfristig skuld på 120 000 kronor. Beräknad amortering de kommande fem åren är 120 000 kronor per år. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 015 801 kronor.

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2007-08-31	2006-08-31
Upplupet styrelsearvode	60 000	50 000
Upplupet revisionsarvode	7 000	6 000
Övrigt upplupet arvode	1 500	1 500
Upplupna arbetsgivareavgifter	20 495	15 686
Upplupen kostnad BoRevision AB	6 650	6 488
Upplupna räntekostnader	47 001	56 305
Upplupen elkostnad	5 390	4 726
Upplupen värmekostnad	18 121	22 101
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	17 536	10 555
Upplupen va-kostnad	14 601	14 423
Upplupen renhållningskostnad	3 351	0
	201 645	187 784

16 Ställda säkerheter

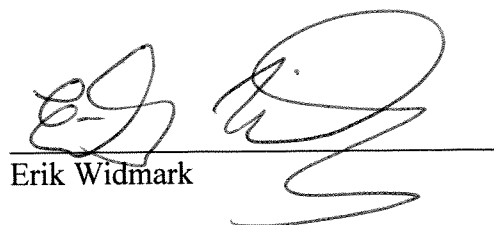
	2007-08-31	2006-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Uttagna pantbrev	12 011 000	12 011 000

17 Ansvarsförbindelse

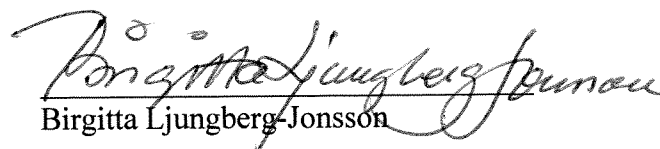
Ansvarsförbindelse till HSB Malmö avser obetalda årsavgifter vid bokslutstillfället vilka vid konstaterad förlust kommer att kostnadsföras i nästa verksamhetsårs bokslut.

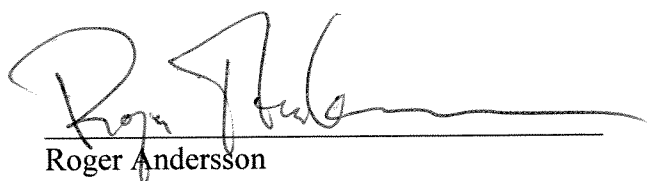
Malmö den 3 / 12 2007

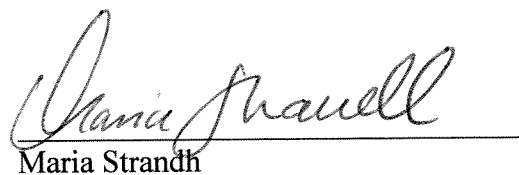

Maria Olsson


Erik Widmark


Anette Johansson

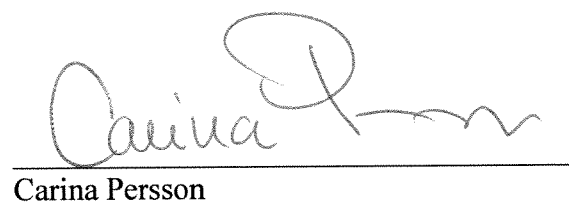

Birgitta Ljungberg-Jonsson

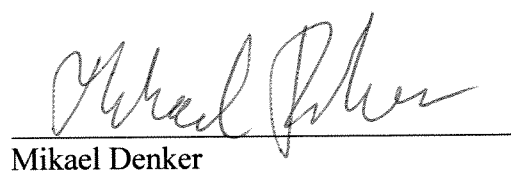

Roger Andersson



Maria Strandh

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 12 2007


Carina Persson


Mikael Denker


Per-Erik Gullberg
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till årsstämman i

HSB:S BRF YMER I MALMÖ

Org.nr 746000-4984

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:S BRF YMER I MALMÖ för räkenskapsåret 2006-09-01 - 2007-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 3/12/2007



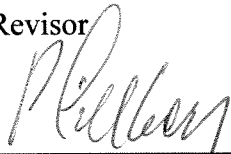
Carina Persson

Revisor



Mikael Denker

Revisor



Per-Erik Gillberg

BoRevision AB

Utsedd av HSB Riksförbund

PROPOSITION ANGÅENDE STÄNGNING AV SOPSLINGAN

Sopslingan som idag tar hand om hushållsoporna för hela Ellstorp kostar stora summor varje år i form av reparationer och extra rensningar. En reparation av hela slingan kommer att bli nödvändig inom en snar framtid, vilket medför en kostnad på flera miljoner. Samfälligheten Storgården planerar att stänga sopslingan, vilket gör det ohållbart för Ymer att behålla sin del.

Ett miljöhus kan ersätta sopslingan och kontainerinhägnaden och ge märkbart sänkta kostnader för sophantering, pengar som kan användas till bättre ändamål. Miljöhuset främjar dessutom miljön genom källsortering.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla propositionen och besluta:

- att Brf Ymer avvecklar sopslingan och tar bort kontainerinhägnaden i samband med att Samfälligheten Storgården avvecklar sopslingan.
- att sopslingan och kontainerinhägnaden ersätts med ett miljöhus.

BRF YMER DECEMBER 2007

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt /nettoomsättning

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora. intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ge information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 040-35 77 00.