



Protokoll från Brf Ymers ordinarie föreningsstämma 2022

Tid: 2022-04-26, klockan 19:00.
Plats: Brf Tripolis Samlingslokal, Väderkvarnsgatan 38C (innergården)
Närvarande: Se bifogad röstlängd.

1. Öppnande

Styrelsens ordförande Henrik Hagblom öppnade Brf Ymers ordinarie föreningsstämma 2022 genom att hälsa alla välkomna. Samtliga närvarande medlemmar uppmanades också att underteckna den röstlängden som skickats runt. Alla närvarande presenterade sig.

2. Godkännande av dagordningen

Innehållet i utsänd dagordning överensstämmer med vad som anges stadgarna (30§), med tillägg för av styrelsen till stämman hänskjutna frågor (punkt 17). Inga ärenden från föreningsmedlemmar har härutöver anmälts (28§). Stämman beslutade att fastställa den dagordning som utsänts med kallelsen, med tillägg för frågor om solpaneler och information om obligatorisk ventilationskontroll, OVK (se punkt 18).

3. Val av stämмоordförande

Stämman beslutade att välja Henrik Hagblom (nr. 2) till stämмоordförande.

4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Henrik anmälde Åsa Himmelsköld (nr. 21) som protokollförare.

5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare

Stämman beslutade att utse Lowe Lundin, nr. 19 och Dan Melin, nr. 14 dels att justera dagens protokoll dels som rösträknare.

6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

Stämman beslutade att kallelsen till denna stämman utfärdats i enlighet med föreningens stadgar (31§).

7. Fastställande av röstlängd

Stämмоordförande frågade stämman om alla närvarande medlemmar undertecknat den röstlängden som skickats runt och konstaterade att alla gjort det. Härutöver har ingen anmält sig som ombud med fullmakt (33§). Stämman beslutade att fastställa bifogad röstlängd.

8. Föredragning av styrelsens årsredovisning

Stämмоordförande föredrog kortfattat innehållet i styrelsens årsredovisning 2021.

9. Föredragning av revisorns berättelse

Stämмоordförande föredrog kortfattat innehållet i revisionsberättelsen tillhörande styrelsens årsredovisning 2021.

10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman beslutade att fastställa Brf Ymers resultat- och balansräkning för 2021, i enlighet med styrelsens förslag i utsänd årsredovisning.

11. Beslut om resultatdisposition

Stämman beslutade att disponera Brf Ymers resultat för 2021, i enlighet med styrelsens förslag i utsänd årsredovisning.

12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Stämman beslutade att bevilja samtliga styrelseledamöter ansvarsfrihet.

13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår

Stämman beslutade att upphäva föreningsstämmans tidigare beslut från 2019 om att införa ett arvode till styrelsens ledamöter, från och med 2022.

Stämman beslutar att styrelsen i stället ges möjlighet att gemensamt göra trevliga och roliga aktiviteter på föreningens bekostnad, två gånger per år, från och med 2022.

Stämman beslutade att arvode för revisors arbete ska utgå enligt godkänd räkning.

14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.

Stämman beslutade att utse följande styrelseledamöter, enligt valberedningens förslag:

Henrik Hagblom, nr. 2 (omval)

Åsa Himmelsköld, nr. 21 (omval)

Lowe Lundin, nr. 19 (omval)

Dan Melin, nr. 14 (nyval)

Vahe Milagerdi Zadourian, nr. 16 (nyval)

Katarina Yuen Lasson, nr. 7 (nyval)

Amar Aljic, nr. 22 (nyval)

15. Val av revisorer och revisorssuppleant

Stämman beslutade att välja Rävissor AB (556781-1616) att revidera föreningen enligt föreningens stadgar (24§), för tiden från denna stämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

16. Val av valberedning

Stämman beslutade att utse Roger Himmelsköld, nr. 21 (omval), Sylvia Amcoff, nr. 24 (nyval) och Magnus Torneus, nr. 12 (nyval), till ledamöter i valberedningen.

17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmälda ärende***Ändrade andelstal m.m.***

Stämman beslutar att fastställa styrelsens förslag till ändrade andelstal, under förutsättning att bostadsytan för lägenhet nr. 6 utökas till angränsande vindsförråd.

Stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att teckna avtal med innehavarna av lägenhet nr. 6 om villkor och köpeskilling för att utöka bostadsytan till angränsande vindsförråd.

Stämman beslutade att ge styrelsen i uppdrag att besluta om tidpunkt för när ändrade andelstalen ska träda i kraft, dock senast år 2024.

Parkeringsavgifter

Med kallelsen bifogades styrelsens diskussionsunderlag: ändrade p-avgifter. De huvudsakliga synpunkterna som framkom på stämman var att det är rimligt att höja avgiften då den legat på samma nivå i cirka 10 år, att det är mer attraktivt vid försäljning av lägenhet att hålla avgiftsnivån för lägenheterna så låga som möjligt och att det eventuellt kan vara rimligt att också höja avgiften för de parkeringar som hyrs ut till externa.

Ymer 100 år

Med kallelsen bifogades promemorian Brf Ymer fyller 100 år! För att planera och genomföra ett jubileum krävs engagemang från medlemmarna. Följande anmälde sig att medverka i jubileumsarbetet:

Emina Dedic, nr. 19
Magnus "Mankan" Torneus, nr. 12
Patric Amcoff, nr. 24
Sylvia Amcoff, nr 24

18. Övriga frågor

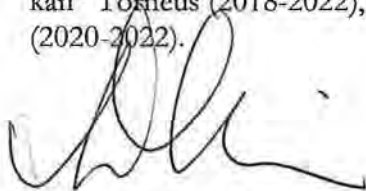
Patric Amcoff, nr 24 väckte frågan om det är möjligt att installera solpaneler på taket. Greger Sundin, nr. 6 väckte frågan om möjligheten att installera bergvärme. Styrelsen tar med sig frågan om att eventuellt genomföra en energiöversikt.

Åsa Himmelsköld, nr 21 informerar om att det kommer genomföras en OVK den 9-10 maj. Är angeläget att alla ser till att de får tillträde till lägenheten dessa datum. Anslag med mer information kommer upp i slutet av denna vecka. Ingen sotning av kakelugnar genomförs vid detta tillfälle.

Patrik Amcoff, nr 24 lyfte frågan om vad som hänt med låscylindern i ett av soprummen. Är oklart. Behöver beställa en ny cylinder. Trasigt låsbleck i cykelförrådet. Nytt beställt.

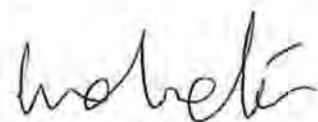
18. Avslutning

Stämмоordföranden avslutade årets ordinarie föreningsstämma, dels genom att tacka alla närvarande dels genom att tacka av styrelseledamöterna Magnus "Mankan" Torneus (2018-2022), Karin Hellström (2020-2022) och Yvonne Sjöström (2020-2022).



Åsa Himmelsköld
Protokollförare

Justeras:



Lowe Lundin



Dan Mellin



Kallelse till Brf Ymers ordinarie föreningsstämma 2022

Styrelsen har härmed nöjet att kalla Dig till Brf Ymer ordinarie föreningsstämma 2022!

Tid: 2022-04-26, klockan 19:00-
Plats: Brf Tripolis Samlingslokal, Väderkvarnsgatan 38C (innergården)
Övrigt: Det bjuds som vanligt på fika.

Dagordning

- 1) Öppnande.
- 2) Godkännande av dagordningen.
- 3) Val av stämмоordförande.
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst (stadgarna 31§).
- 7) Fastställande av röstlängd (bilaga 1).
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning (bilaga 2a).
- 9) Föredragning av revisorns berättelse (bilaga 2b).
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 11) Beslut om resultatdisposition.
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår (bilaga 3).
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleant.
Styrelsen föreslår att stämman väljer Rävvisor AB (organisationsnummer 556781-1616) att revidera föreningen.
- 16) Val av valberedning.
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmälda ärende.
 - a. Förslag till ändrade andelstal (bilaga 4).
 - b. Diskussionsunderlag om ändrade parkeringsavgifter (bilaga 5).
 - c. Ymer 100 år – planering och genomförande (bilaga 6).
- 18) Avslutning.

Välkomna!

Styrelsen

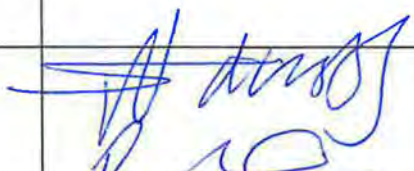


2022-04-08

1(2)

Bilaga 1**Brf Ymers röstlängd 2022-04-26**

Nr.	Namn	Signatur
1	Vanja Lundgren	
2	Henrik Hagblom	
3	Felix Strömberg Alex Hübinette Jonna Hübinette	
4	Lena Edling	
5	Max Fiske Sofia Edholm Fiske	
6	Anastasia Radovanova Greger Sundin	
7	Katarina Yuen Lasson Mattias Lasson	
8	Angelica Dessle	
9	Ulla-Greta af Uhr	
10	Ann Scarisbrick	
11	Bo Johansson Nelida Johansson	

Nr.	Namn	Signatur
12	Magnus Torneus	
13	Märta Johanson	
14	Dan Melin Harriet Marnell	
15	Amanda Eriksson Felix Sundberg	
16	Vahe Milagerdi Zadourian Anna Widmark Forsell	
17	Karin Hellström Stefan Jönsson	
18	Lars Janson	
19	Lowe Lundin Emina Dedic	
20	Anna Wallander	
21	Åsa Himmelsköld Roger Himmelsköld	
22	Amina Vazda Amar Aljic	
23	Birgitta Pettersson	
24	Sylvia Amcoff Patric Amcoff	

Styrelsen för

Brf Ymer

presenterar härmed

Årsredovisning 2021



www.brfymer.se

Organisationsnummer: 717600-1175

Styrelsen har sitt säte i Uppsala

Förvaltningsberättelse

I februari 1923 togs initiativet som kom att bli bostadsföreningen Ymer u.p.a., inregistrerad den 14 november samma år. I september 1924 flyttade medlemmarna in.

Ymer ombildades 1984 till bostadsrättsförening och stadgarna reviderades senast 2018. Föreningens nuvarande ändamål är "att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning". Föreningen arrenderar även ut parkeringsplatser.

Fastighet & byggnader

Brf Ymer äger fastigheten Fålhagen 34:2 i Uppsala kommun, som omfattar 4 032 kvadratmeter. De två bostadshusen av putsat tegel har ritats och byggts av Simon Lindsjö (1886-1952). Arkitekturen har barockinspirerade detaljer såsom vindskupor med voluter, trapphusfrontoner, hörnkedjor modellerade i slätputs och smidda ankarslutar.

Fastigheten är beläget i ett område som enligt Uppsala kommun utgör "särskilt värdefull bebyggelsemiljö", beslutad av fullmäktige 1988-11-07. Brf Ymer torde dessutom inneha en av Fålhagens största privata parker med bland annat lekplats, gräsytor, bersåer, grusgångar, 29 parkeringsplatser och ett uthus med sopsortering, cykelförvaring med mera. Medlemmarna har adresserna Ymergatan 7A-B och Väderkvarnsgatan 39A-B. Infarten till gården har adressen Väderkvarnsgatan 37.

Alla föreningens 24 lägenheter var ursprungligen 79 kvadratmeter, med dåtidens sätt att mäta. Under 1990-talet utökades sju av lägenheterna till vindarna med 359 kvadratmeter (antagligen mätt enligt SS21053). Andelstalen baseras idag på denna sammanlagda boyta om 2 255 kvadratmeter (kvm), enligt följande:

Storlek (kvm)	Antal lägenheter	Boyta (kvm)
79	17	1 343
118	1	118
124	1	124
131	1	131
132	1	132
134	2	268
139	1	139
Summa	24	2 255

Medlemsaktiviteter

Lördagen den 24 april 2021 samlades flera medlemmar på gården för att göra i ordning inför sommaren. Årsstämman genomfördes senare i maj genom poströstning, för att undvika vidare spridning av Covid-19. Till styrelse valdes då Henrik Hagblom (nr. 2 & 4, nyval), Yvonne Sjöström (nr. 5, omval), Magnus Torneus (nr. 12, omval), Karin Hellström (nr. 17, omval), Lowe Lundin (nr. 19, nyval) och Åsa Himmelsköld (nr. 21, nyval). Till valberedning utsågs Thomas Sjöström (nr. 5, omval) och Roger Himmelsköld (nr. 21, omval).

Utöver valda funktionärerna har många andra medlemmar bidragit till föreningens sysslor, exempelvis som ansvariga för planteringarna, tvättstugorna, parkeringarna och nycklar. Flertalet hjälptes också åt vid föreningens fixardag den 2 oktober 2021, då vi tillsammans ordnade inför vintern, fikade utomhus och avtackade de styrelseledamöter som avgått vid årets stämma.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har två av föreningens lägenheter (andelar) överlåtits (nr. 15 & 22) till ett genomsnittligt pris av 44 937 kronor per kvadratmeter (SEK/kvm). Detta innebär en ökning med 4,6 procent jämfört med föregående år (42 947 SEK/kvm). Omräknat ger detta oss medlemmar ett samlat beräknat värde 2021 om 101,3 miljoner kronor (96,8 Mkr 2020).

Styrelsen har härutöver hanterat ett antal ärenden under året, såsom rensning av avlopp, trasig utrustning i tvättstugorna, spolning av stuprördräneringen med mera. Traditionsenligt har också julgranar med belysning rests vid varje hus, inför första advent.

Även styrelsens rutiner för brandsyner har reviderats, brandvarnarna i lägenheterna inventerats och beståndet kompletterats. Som vanligt delades nya batterier ut till alla inför advent. De tidigare trivselreglerna har också uppdaterats och kallas numer Råd & Regler (se brfymer.se).

Under hösten erbjöds samtliga medlemmar översyn av radiatorerna i sina lägenheter. Hälften tackade ja och har fått dessa genomgångna.

Föreningens behandling av personuppgifter (GDPR) har skärpts, bland annat genom att styrelsen fastställt en integritetspolicy. Härigenom har ett register över medlemmarnas kontaktuppgifter kunnat upprättas, för enklare och snabbare kommunikation. Bland annat har styrelsen skickat flera nyhetsbrev till huvuddelen av medlemmarna via e-post. Ett fåtal har i stället fått dessa på papper i sina postfack.

Ett fel i elförsörjningen till bland annat trädgårdsbelysning och motorvärmarruttag visade sig efter tidsödande felsökning ha orsakats av kabelbrott under jord. I samband med att felet åtgärdades installerades också fyra laddningspunkter för elfordon. En ansökan om bidrag för installationen inlämnats till Naturvårdsverket. Av tidigare gästparkeringar hyrs härefter en i stället ut och den andra har flyttats.

Förslag till underhållsplan för åren 2021-2058 har fastställts av styrelsen under året (internt arbetsmaterial). Behoven i denna kommer löpande att ses över av styrelsen och planen att revideras utifrån detta.

Enligt beslut vid årsstämman 2019 har styrelsen att fördela ett årligt arvode mellan sig om sammanlagt ett prisbasbelopp, exklusive sociala avgifter. För 2021 har styrelsen delat detta arvode lika mellan sig.

Under kalenderåret har styrelsen haft tolv (12) protokollförda sammanträden, varav ett per capsulam.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande, förutom att ansökan om bidrag för installation av laddningspunkter för elfordon har beviljats med 60 000 kronor och att en extra amortering skett till Nordea Hypotek AB om 700 000 kronor.

Förändring av eget kapital

Genom den smakfulla renoveringen 2018 sjönk förstås föreningens andel eget kapital av balansomslutningen (soliditet), dels genom finansiering med egna medel dels genom ökad skuldsättning. Avgifterna höjdes därför. Föreningens soliditet har därefter åter ökat och uppgick vid utgången av 2021 till 12,9 procent (11,5 % 2020). Föreningens räntekänslighet är fortsatt låg (≤ 7) och avgifterna är oförändrade sedan 2019 (se flerårsöversikt).

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (Kkr)	1 664	1 657	1 659	1 508
Resultat efter finansiella poster (Kkr)	143	328	154	-345
Balansomslutning (Kkr)	10 852	10 962	10 897	11 015
Soliditet	12,9%	11,5%	8,6%	7,1%
Bankskulder (SEK/kvm boyta)	4 020	4 155	4 290	4 405
Räntekänslighet*	6	6	6	7
Årsavgift 31/12 (SEK/kvm boyta), varav energikostnad	706 162	706 147	706 159	659 164

* Långfristiga skulder dividerade med årsavgifter.

Vid årsstämman 2021 beslutades att fördela 2020 års ekonomiska resultat om 327 856 kronor så att 227 700 kronor reserverades till föreningens fond för yttre underhåll. Fonden summerar därefter till 614 538 kronor och fritt eget kapital till 335 268 kronor.

Förändring av eget kapital (SEK)	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Insatser & upplåtelse	Fond för yttre underhåll	Balanserade resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	310 756	386 838	235 112	327 856
Föregående års resultat	-	227 700	100 156	-327 856
Nyttjande av fond	-	0	-	-
Årets resultat	-	-	-	142 632
Belopp vid årets utgång	310 756	614 538	335 268	142 632

Förslag till resultatdisposition

Brf Ymers ekonomiska resultat för 2021 uppgår till 142 632 kronor. Utifrån stadgarnas krav på avsättningar till fond för yttre underhåll (§38), föreslår styrelsen att stämman disponera resultatet utifrån styrelsens underhållsplan enligt följande:

Förslag till resultatdisposition (SEK)	
Balanserade vinstmedel	+ 335 268
Årets resultat	+ 142 632
Reservering till fond för yttre underhåll	- 289 000
Nyttjande av fond för yttre underhåll	+ 72 125
Att överföras i ny räkning	+261 025

Styrelsens förslag innebär att årets resultat fördelas så att 289 000 kronor reserveras till föreningens yttre underhållsfond och att 72 125 kronor nyttjas ur den samma för ovan nämnda ladd-platser. Om styrelsens förslag antas av stämman kommer fonden för yttre underhåll att uppgå till 831 413 kronor och fritt eget kapital till 261 025 kronor.

Resultaträkning

	2021	2020
INTÄKTER		
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 591 176	1 591 176
Hyresintäkter	72 735	66 285
Summa nettoomsättning	1 663 911	1 657 461
Övriga rörelseintäkter	60	60
Externa bidrag	60 000	0
Summa övriga intäkter	60 060	60
SUMMA INTÄKTER	1 723 971	1 657 521
RÖRELSENS KOSTNADER		
Kostnader för fastighetsförvaltning		
Driftskostnader (not 1)	-833 228	-783 595
Administrationskostnader	-45 416	-44 095
Fastighetsavgift (not 2)	-35 016	-34 296
Summa fastighetsförvaltning	-913 660	-861 986
Reparations- & underhållskostnader		
Reparationer	-48 640	-15 681
Planerat underhåll	-177 125	0
Summa reparationer & underhåll	-225 765	-15 681
Personalkostnader (not 3)	-62 553	-60 726
Avskrivningar, materiella tillgångar (not 4 & 5)		
Fastigheten	-296 775	-296 775
Inventarier & installationer	0	-8 379
Summa materiella avskrivningar	-296 775	-305 154
RÖLSERESULTAT	225 218	+413 974
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	-82 586	-86 118
Summa finansiella poster	-82 586	-86 118
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	142 632	327 856
ÅRETS RESULTAT	142 632	327 856

Balansräkning

	2021	2020
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Fastigheten (not 4)	9 441 213	9 737 988
Inventarier (not 5)	0	0
Summa anläggningstillgångar	9 441 213	9 737 988
Finansiella anläggningstillgångar		
Insats SBC	2 800	2 800
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Övriga kortfristiga fordringar (not 6)	60 541	545
Förutbetalda kostnader/ upplupna intäkter (not 7)	88 439	86 613
Summa kortfristiga fordringar	148 980	87 158
Kassa och bank	1 259 505	1 134 291
SUMMA TILLGÅNGAR	10 852 498	10 962 237
EGET KAPITAL & SKULDER		
Bundet eget kapital		
Insatskapital & upplåtelseavgifter	310 756	310 756
Fond för yttre underhåll	614 538	386 838
Summa bundet eget kapital	925 296	697 594
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	335 268	235 112
Årets resultat	142 632	327 856
Summa fritt eget kapital	477 900	562 968
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 8)	8 759 298	9 064 298
Kortfristiga skulder		
Kortfristig skuld till kreditinstitut	305 000	305 000
Leverantörsskulder	167 343	149 588
Egna skatteskulder	3 219	2 824
Momsskuld	2 870	1 440
Källskatt	14 274	0
Sociala avgifter	14 955	0
Upplupna kostnader/ förutbetalda intäkter (not 9)	32 709	30 859
Förskottsinsbetalda hyror/avgifter	149 636	147 666
Summa kortfristiga skulder	690 006	637 377
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	10 852 498	10 962 237

Noter

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (SFS 1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1, K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Några uppskattningar har inte gjorts som påverkar den finansiella rapporteringen.

Till fond för yttre underhåll avsätts belopp enligt föreningens stadgar. Tillgångar och skulder värderas till anskaffningskostnad och fordringar till belopp som beräknas inflyta. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De materiella tillgångarna består av ett antal komponenter vars nyttjandeperioder varierar (se not 4 & 5). Avskrivning av anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela svenska kronor (SEK). Ovanstående principerna är oförändrade från föregående år.

1 Driftskostnader

Driftskostnader	2021	2020
Fastighetsskötsel	140 624	139 252
Övriga fastighetskostnader	18 132	19 175
Städ	46 125	42 000
Obligatorisk besiktning	0	10 990
Elektricitet	38 461	40 078
Värme	326 975	291 089
Vatten	78 779	73 939
Sophämtning	37 061	38 347
Försäkringar	58 436	55 476
Kabel TV	40 296	39 841
Förbrukningsinventarier	2 999	0
Revisionsarvode	16 406	19 969
Övriga fastighetskostnader	28 934	13 439
Summa	833 228	783 595

2 Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1929 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift som för inkomståret 2020 var maximalt 1 429 kronor per lägenhet och för 2021 maximalt 1 459 kronor per lägenhet.

3 Personalkostnader

Enligt beslut vid årsstämman 2019 har styrelsen att fördela ett årligt arvode mellan sig om sammanlagt ett prisbasbelopp, exklusive sociala avgifter.

Personalkostnader	2021	2020
Styrelsearvode	47 598	47 299
Sociala avgifter	14 955	13 427
Summa	62 553	60 726

4 Fastigheten

Fastigheten betecknas sedan 1971 med Fålhagen 34:2, Uppsala kommun, och omfattar 4 032 kvadratmeter, med en bostadsyta om 2 255 kvadratmeter.

Taxeringsvärde	2021	2020
Byggnadsvärde	17 800 000	17 800 000
Markvärde	16 600 000	16 600 000
Summa taxeringsvärde	34 400 000	34 400 000

Hela fastighetens taxeringsvärde avser bostäder.

Bokförda värden	2021	2020
Byggnader	355 091	355 091
Ingående ackumulerade avskrivningar	-355 091	-355 091
Årets avskrivningar (2,0 %)	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-355 091	-355 091
Utgående restvärde enligt plan	0	0
Renovering (stambyte)	4 241 060	4 241 060
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 241 812	-2 156 991
Årets avskrivningar (2,0 %)	-84 821	-84 821
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 326 633	-2 241 812
Utgående restvärde enligt plan	1 914 427	1 999 248
Mur	1 000 000	1 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-350 000	-325 000
Årets avskrivningar (2,5 %)	-25 000	-25 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-375 000	-350 000
Utgående restvärde enligt plan	625 000	650 000
Tak- & fasadrenovering	6 493 798	6 493 798
Ingående ackumulerade avskrivningar	-338 217	-175 873
Årets avskrivningar (2,5 %)	-162 344	-162 344
Utgående ackumulerade avskrivningar	-500 561	-338 217
Utgående restvärde enligt plan	5 993 237	6 155 581
Dränering	984 429	984 429
Ingående ackumulerade avskrivningar	-51 270	-26 660
Årets avskrivningar (2,5 %)	-24 610	-24 610
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 880	-51 270
Utgående restvärde enligt plan	908 549	933 159
Summa bokförda värden	9 441 213	9 737 988

Under 2000-talet har ventilationsåtgärder (2008), byggnaderna (2011) och markarbeten (2012) avskrivits helt. Upprustning av fönstren (2015) finansierades fullt ut av fonderade medel och avskrevs därmed helt samma år.

Bokfört fastighetsvärde består numer av renoverade stamledningar (1994), muren mot Väderkvarnsgatan (2006) samt renovering av tak och fasad samt dräneringsarbeten (2018).

5 Inventarier & installationer

Under 2000-talet har reglercentral (2013) och motorvärmearruttag (2020) avskrivits helt.

6 Övriga kortfristiga fordringar

Förutbetalt & upplupet	2021	2020
Skattekonto	541	545
Bidrag laddning för elfordon	60 000	0
Summa kortfristiga fordringar	60 541	545

7 Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter

Förutbetalt & upplupet	2021	2020
Förutbetalda försäkringspremier	19 669	19 096
Övriga upplupna kostnader	68 770	67 517
Summa förutbetalt & upplupet	88 439	86 613

8 Skulder till kreditinstitut

Ett av föreningens lån har slutförfallodag under 2022. Denna ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som amorteras under 2022. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas eller förlängas.

Kreditinstitut	Räntejustering	Ränta	Skuld
Nordea hypotek AB	2022-01-20	0,950%	3 502 250
Nordea hypotek AB	2024-04-17	0,820%	2 772 048
Nordea hypotek AB	2026-04-15	1,040%	2 790 000
Summa fastighetslån			9 064 298

Kortfristig del av fastighetslån	
- nästa års amortering	-305 000
Summa långfristiga låneskulder	8 759 298

Härav den del som förfaller till betalning senare än 2026-12-31: 7 539 298

9 Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter

Upplupet & förutbetalt	2021	2020
Upplupen räntekostnad	14 709	12 859
Övriga upplupna kostnader	18 000	18 000
Summa upplupet & förutbetalt	32 709	30 859

10 Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	Förslag 2021	Beslut 2020
Reservering	289 000	227 700
Ianspråktagande	-72 125	0
Summa avsättning till fond	216 875	227 700

11 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter	2021	2020
Fastighetsinteckningar	9 965 100	9 965 100
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Uppsala 2022-03-10

Henrik Hagblom
Styrelsens ordförande

Asa Himmelsköld
Styrelsens kassör

Karin Hellström
Styrelsens sekreterare

Magnus Torneus
Styrelsens fogde

Yvonne Sjöström
Styrelsens fogde

Lowe Lundin
Styrelsens fogde

Revisionsberättelse har avgivits 2022-03- 31

Lena Lindgren
Wiklands Revisionsbyrå i Uppsala AB



WIKLANDS
REVISIONSBYRÅ AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ymer

Org.nr 717600-1175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ymer för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen 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 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 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 revisionsred 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 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. Risken 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, förfälskning, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 en förening 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 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 förvaltning för Brf Ymer för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 föreningen 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning 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.

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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Uppsala den 31 mars 2022



Lena Lindgren
Godkänd revisor

**Bilaga 3**

Belöningar till styrelsen i Brf Ymer

Styrelsens förslag till beslut

- 1) Föreningsstämmans beslutar att upphäva föreningsstämmans tidigare beslut från 2019 om att införa ett arvode till styrelsens ledamöter, från och med 2022.
- 2) Föreningsstämman beslutar att styrelsen i stället ges möjlighet att gemensamt göra trevliga och roliga aktiviteter på föreningens bekostnad, två gånger per år, från och med 2022.

Bakgrund

Vid ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2019 beslutades att införa ett arvode till styrelsens ledamöter, fördelat bland ledamöterna på det sätt styrelsen anser lämpligt. Detta arvode får sammantaget som mest motsvarande det av regeringen fastställda prisbasbeloppet, exklusive sociala avgifter. Det som har betalats ut åren 2019-2021 är följande:

Styrelsearvode	Utfall 2019	Utfall 2020	Budget 2021
Arvode	46 501	47 299	47 600
Sociala avgifter	13 201	13 427	15 000
Summa	59 702	60 726	62 600

Styrelsens synpunkter

Samtliga ledamöter i styrelse anser att ovanstående arvodet inte utgör något incitament för sitt engagemang i föreningen. Det är helt andra drivkrafter som styr, såsom att åstadkomma något bra tillsammans, att göra sin ”värnplikt” i vår lilla förening, att tillföra kompetens, få insyn och påverka sin egen boendemiljö, lära känna grannarna och/eller personlig utveckling i att lära sig styrelsearbete.

Från och med budget 2022

Ovanstående arvode, inklusive sociala avgifter, utgör närmare fyra procent av medlemmarnas årsavgifter. För att undvika avgiftshöjningar från och med 2022 budgeterar styrelsen inte längre för ovan nämnda arvode. I stället har runt en tredjedel av kostnaderna för detta avsatts i budget 2022 för trevliga och roliga aktiviteter gemensamt för styrelsens ledamöter. Därmed kan årsavgifterna bibehållas på 2019 års nivå även 2022.

**Bilaga 4**

Förslag till ändrade andelstal för Brf Ymer

Styrelsens förslag till beslut

- 1) Föreningsstämman beslutar att fastställa styrelsens förslag till ändrade andelstal, under förutsättning att bostadsytan för lägenhet nr. 6 utökas till angränsande vindsförråd.
- 2) Föreningsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att teckna avtala med innehavarna av lägenhet nr. 6 om villkor och köpeskilling för att utöka bostadsytan till angränsande vindsförråd.
- 3) Föreningsstämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att besluta om tidpunkt för när ändrade andelstalen ska träda i kraft, dock senast år 2024.

Bakgrund

Innehavarna av lägenhet nr. 6 önskar utöka bostadsytan med 10 kvadratmeter till angränsande vindsförråd. För att möjliggöra detta behöver stämman besluta om ändrade andelstal. Styrelsen föreslås att andelstalen ändras till följande:

Gatuadress & lägenhetsnummer	Bostadsyta (kvm)		Andelstal per lägenhet	Andelstal per bostadsyta	Summa andelstal
<i>Ymergatan 7A 01</i>	79	-	0,5380	3,0375	3,5755
<i>Ymergatan 7A 02</i>	79	-	0,5380	3,0375	3,5755
<i>Ymergatan 7A 03</i>	79	-	0,5380	3,0375	3,5755
<i>Ymergatan 7A 04</i>	79	-	0,5380	3,0375	3,5755
<i>Ymergatan 7A 05</i>	79	45	0,5380	4,7677	5,3057
<i>Ymergatan 7A 06</i>	79	39 + 10	0,5380	4,9215	5,4595
<i>Ymergatan 7B 07</i>	79	-	0,5380	3,0375	3,5755
<i>Ymergatan 7B 08</i>	79	-	0,5380	3,0375	3,5755
<i>Ymergatan 7B 09</i>	79	-	0,5380	3,0375	3,5755
<i>Ymergatan 7B 10</i>	79	-	0,5380	3,0375	3,5755
<i>Ymergatan 7B 11</i>	79	53	0,5380	5,0371	5,5751
<i>Ymergatan 7B 12</i>	79	55	0,5380	5,1522	5,6902
<i>Väderkvarnsgatan 39A 13</i>	79	-	0,5380	3,0375	3,5755
<i>Väderkvarnsgatan 39A 14</i>	79	-	0,5380	3,0375	3,5755
<i>Väderkvarnsgatan 39A 15</i>	79	-	0,5380	3,0375	3,5755
<i>Väderkvarnsgatan 39A 16</i>	79	-	0,5380	3,0375	3,5755
<i>Väderkvarnsgatan 39A 17</i>	79	55	0,5380	5,1522	5,6902
<i>Väderkvarnsgatan 39A 18</i>	79	53	0,5380	5,0753	5,6133
<i>Väderkvarnsgatan 39B 19</i>	79	-	0,5380	3,0375	3,5755
<i>Väderkvarnsgatan 39B 20</i>	79	-	0,5380	3,0375	3,5755
<i>Väderkvarnsgatan 39B 21</i>	79	-	0,5380	3,0375	3,5755
<i>Väderkvarnsgatan 39B 22</i>	79	-	0,5380	3,0375	3,5755
<i>Väderkvarnsgatan 39B 23</i>	79	-	0,5380	3,0375	3,5755
<i>Väderkvarnsgatan 39B 24</i>	79	60	0,5380	5,3445	5,8825
SUMMA	2 265		12,9120	87,0880	100,0000

Alla lägenheter var ursprungligen 79 kvadratmeter. Under 1990-talet utökades sju av lägenheternas bostadsyta till vindarna. Därefter har smärre utbyggnader skett. Ovanstående bostadsytor baseras på de mätmetoder som vid varje tidpunkt varit tillämpliga. Summan av dessa utgör grunden för föreningens andelstal.

**Bilaga 5**

Diskussionsunderlag: ändrade p-avgifter

Styrelsens budgetskiss inför 2023 och 2024 förutsätter ökade intäkter, för att möta en väntad kostnadsutveckling. De intäkter som fordras framgår av följande tabell:

Utfall, budget och skiss (kronor)	Utfall 2020	Budget 2021	Budget 2022	Skiss 2023	Skiss 2024
Summa intäkter	1 657 521	1 655 200	1 671 200	1 725 000	1 765 800

Styrelsen har därför gjort en gästparkering uthyrningsbar, så att sammanlagt 28 p-platser genererar intäkter från och med 2022. Med nuvarande parkeringsavgifter beräknas dessa platser ge följande intäkter:

Skiss 1 (antal & kronor)	2023			2024		
	Antal p-platser	Månadsavgift	Summa per år	Antal p-platser	Månadsavgift	Summa per år
Medlemmar	23	125	34 500	23	125	34 500
Externa (exkl. moms)	5	960	57 600	5	960	57 600
Summa per år	28		92 100	28		92 100

Återstående intäktsökning kan ske genom höjda årsavgifter, med 2,6 procent inför 2023 och 2,5 procent inför 2024. Alternativet är att höja p-avgifter för medlemmar, då externa nyttjandehavare redan debiteras marknadsmässig avgift. För att begränsa höjningen av årsavgifter 2023 och 2024 till en procent vartdera året beräknas följande parkeringsavgifter för medlemmar:

Skiss 2 (antal & kronor)	2023			2024		
	Antal p-platser	Månadsavgift	Summa per år	Antal p-platser	Månadsavgift	Summa per år
Medlemmar	23	220	60 720	23	310	85 560
Externa (exkl. moms)	5	960	57 600	5	960	57 600
Summa per år	28		118 320	28		143 160

För att helt undvika höjda årsavgifter 2023 och 2024 krävs följande p-avgifter:

Skiss 3 (antal & kronor)	2023			2024		
	Antal p-platser	Månadsavgift	Summa per år	Antal p-platser	Månadsavgift	Summa per år
Medlemmar	23	275	75 900	23	425	117 300
Externa (exkl. moms)	5	960	57 600	5	960	57 600
Summa per år	28		133 500	28		174 900

I ovanstående skiss finns förstås osäkerheter, särskilt vad avser kostnadsutvecklingen och antalet som önskar hyra föreningens p-platser till ovan skissade avgifter.



Bilaga 6

Brf Ymer fyller 100 år!

Brf Ymer fyller 100 år 1923 eller 1924, vilket väl bör märkas på olika sätt? För göra detta krävs i så fall att också andra än styrelsen engagerar sig i planering och genomförande. **Är Du en av dem?**

Bakgrund

Några eldsjälar kallade intresserade till ett första möte, en kall (under -20C°) fredagen den 23 februari 1923 i Templarlokalen (?) i Uppsala. Vid mötet inrättades en kommitté (se [protokoll](#)), vilket är grunden till vårt nuvarande boende.

Bostadsföreningen Ymer u.p.a. köpte vår tomt den 1 november 1923 (se [köpekontrakt](#)) samt anlidade arkitekt och byggare den 7:e samma månad (se [avtal](#)). Föreningen inregistrerades hos kungliga majestät den 14 november samma år (se [registret](#)) varpå köpebrev till fastigheten upprättades den 17 november (se [köpebrev](#)) och lagfart den 31 december 1923 (se [lagfart](#)). I mars 1924 var det taklagsfest och i september, ett halvår senare, kunde medlemmarna flytta in i ”modärnt och synnerligen praktiskt inredda bostäder” (se reportage i [UNT](#)).

Föreningens medlemmar har upplevt mycket (bland annat ett världskrig) och de har säkert också firat många gånger genom åren. De jubileum vi känner till är:

- Ymer firade 25 år 1948, bland annat med en [jubileumsskrift](#) (nyutgåva).
- Föreningen firade 90 år 2013, bland annat med en [jubileumsskrift](#), tidningsreportage (finns 24 exemplar i arkivet), [gratulationer från landshövdingen](#) och en stor trädgårdsfest (fotografier finns). Alla medlemmar de första 90 åren dokumenterades också (publiceras ej p.g.a. GDPR, men de allra första finns i [personhistoria](#)).