



## Protokoll från Brf Ymers ordinarie föreningsstämma 2023

Tid: 2023-05-09, 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 2023 genom att hälsa alla välkomna. Samtliga närvarande medlemmar uppmanades också att underteckna röstlängden som skickats runt.

### 2. Godkännande av dagordningen

Innehållet i utsänd dagordning överensstämmer med vad som anges i 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.

### 3. Val av stämмоordförande

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

### 4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Henrik anmälde Dan Melin (nr. 14) som stämмоprotokollförare.

### 5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare

Stämman beslutade att utse Patric Amcoff, nr. 24 och Lars Jansson, nr. 18 dels att justera dagens protokoll dels som rösträknare.

### 6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

Stämman beslutade att kallelsen till denna stämма utfärdats i enlighet med föreningsstadgar (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 (Bilaga 1).

### 8. Föredragning av styrelsens årsredovisning

Stämмоordförande föredrog kortfattat innehållet i styrelsens årsredovisning 2022 (Bilaga 2).

### 9. Föredragning av revisorns berättelse

Stämмоordförande föredrog kortfattat innehållet i revisionsberättelsen tillhörande styrelsens årsredovisning 2022 (Bilaga 3).

**10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning**

Stämman beslutade att fastställa Brf Ymers resultat- och balansräkning för 2022, i enlighet med styrelsens förslag i utsänd årsredovisning.

**11. Beslut om resultatdisposition**

Stämman beslutade att disponera Brf Ymers resultat för 2022, 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 2022 att ge styrelsen 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 löpande och godkänd räkning.

**14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.**

Stämman beslutade att utse följande styrelseledamöter, enligt valberedningens förslag:

Henrik Hagblom, nr. 2 (omval)

Dan Melin, nr. 14 (omval)

Katarina Yuen Lasson, nr. 7 (omval)

Anastasia Radovanova, nr. 6 (nyval)

Anna Widmark Forsell, nr. 16 (nyval)

Elin Fält, nr 15 (nyval)

Nelida Johansson, nr. 11 (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 (omval) och Magnus Tornéus, nr. 12 (omval), till ledamöter i valberedningen.

**17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende****a. Beslut om förslag till ändrade stadgar (Bilaga 4)**

Henrik redogjorde för brf Ymer:s stadgar som till vissa delar är nya. Henrik föreslog att tillämpa de standardstadgar som utarbetats av branschorganisationen *Bostadsrätterna*. Beslutades att anta nya stadgar för brf Ymer.

I stadgarna för brf Ymer förekommer för närvarande §37 två gånger. Rätt numrerings ska vara §37 och §37a.

**b. Diskussion om TV och bredband (Bilaga 5)**

Med kallelsen bifogades styrelsens diskussionsunderlag om TV och bredband. De huvudsakliga synpunkterna som framkom på stämman var:

- att vid en uppsägning av Tele2 upphör möjligheten att konkurrensutsätta framtida abonnemang eftersom endast en aktör återstår,
- om Tele2 släcks försvinner analog TV,
- att fortsätta med Tele2 innebär en årlig kostnad med 50 000 SEK.

**c. Information om energieffektivisering**

Åsa redogjorde för en nyligen framtagen rapport om översyn av möjliga åtgärdsförslag för energieffektivisering. Bland annat nämndes hybridsystem som en kombination av bergvärme, samt investering i två undercentraler. Konsultfirman som genomfört granskningen rekommenderar en reinvestering i vårt befintliga system. Vi kan börja med att byta till nya termostater i våra radiatorer.

Slutsats: vårt värmesystem är bättre än förväntat.

**18. Avslutning**

Stämмоordföranden avslutade årets ordinarie föreningsstämma genom att tacka alla närvarande medlemmar och att avtacka styrelseledamoten Åsa Himmelsköld för ett bra genomfört och engagerat arbete i styrelsen 2022–2023.



Dan Melin  
Protokollförare

Justeras:



Lars Jansson

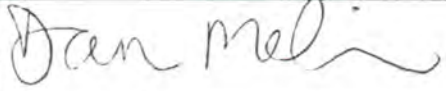
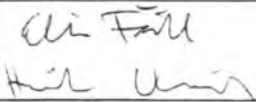


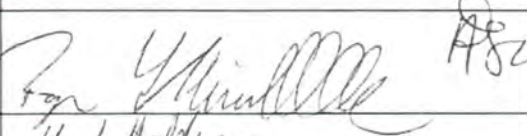
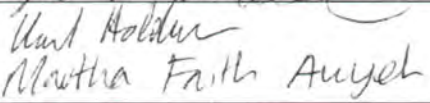



Patric Amcoff



## Brf Ymer – röstlängd

Nr.	Namn	Underskrift
1	Pernilla Ljungdahl Lars Hårleman	<i>Pernilla Ljungdahl</i>
2	Henrik Hagblom	<i>Henrik</i>
3	Felix Strömberg Alex Hübinette Jonna Hübinette	<i>Felix</i> <i>Jonna</i>
4	Lena Edling	
5	Sofia Edholm Fiske Max Fiske	<i>Max Fiske</i> <i>Sofia Fiske</i>
6	Greger Sundin Anastasia Radovanova	<i>Anastasia Radovanova</i>
7	Katarina Yuen Lasson Mattias Lasson	<i>Katarina Yuen Lasson</i>
8	Angelica Dessle	
9	Ulla-Greta af Uhr	
10	Ann Scarisbrick	
11	Nelida Johansson Bo Johansson	
12	Magnus Torneus	

Nr.	Namn	Underskrift
13	Marta Johanson	
14	Harriet Marnell Dan Melin	
15	Elin Fält Henrik Wahlström	
16	Anna Widmark Forsell Vahe Milagerdi Zadourian	
17	Karin Hellström Stefan Jönsson	
18	Lars Janson	
19	Femina Dedic Lowe Lundin	
20	Anna Wallander	
21	Asa Himmelsköld Roger Himmelsköld	
22	Martha Faith Auyeh Karl Holdar	
23	Birgitta Pettersson	
24	Sylvia Amcoff Patric Amcoff	

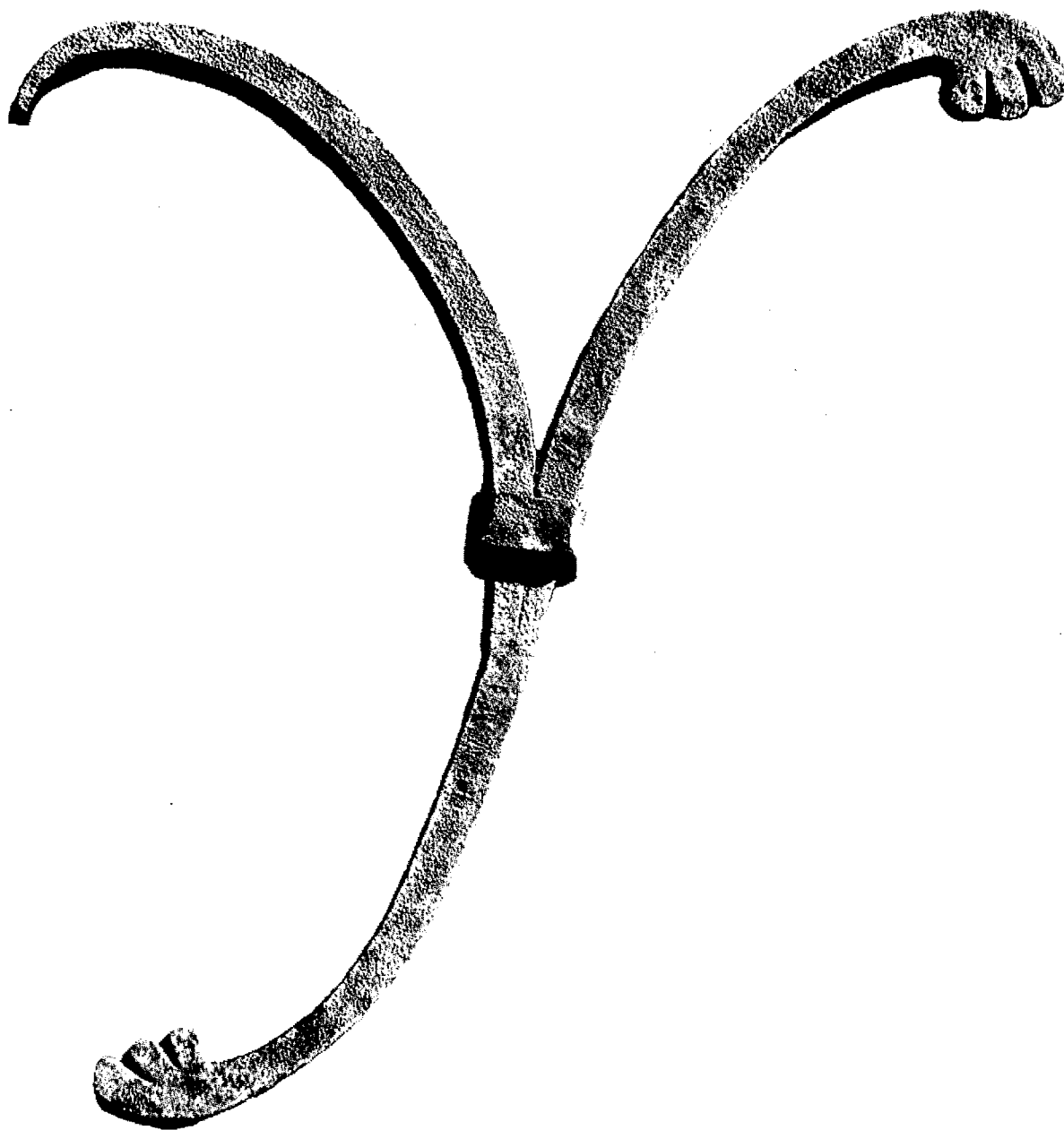


Styrelsen för

# Brf Ymer

presenterar härmed

# Årsredovisning 2022



[www.brfymer.se](http://www.brfymer.se)

Organisationsnummer: 717600-1175

Styrelsen har sitt säte i Uppsala

## Förvaltningsberättelse

Fredagen den 23 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 i moderna lägenheter med elektricitet (110 volt likström), ved och gasspis med ugn, kakelugnar i rummen samt täljstenskamin och torrklosett i hallen.

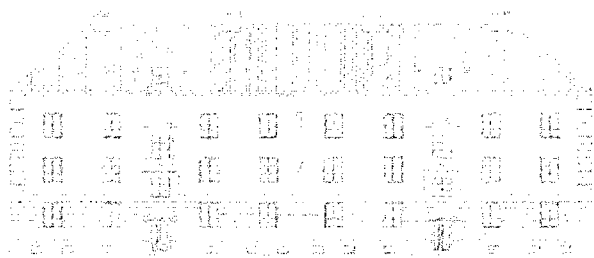
Ymer ombildades 1984 till äkta bostadsrättsförening, med ändamålet "att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning". Föreningen arrenderar även ut parkeringsplatser.

### Fastigheten & byggnader

Ymer äger fastigheten Fålhagen 34:2 i Uppsala kommun, omfattande 4 032 kvadratmeter. Medlemmarna har adresserna Ymergatan 7A-B och Väderkvarnsgatan 39A-B. Infart för fordon sker från Väderkvarnsgatan 37 och en gånggrind har adressen Marielundsgatan 6.

Fastigheten är beläget i ett område som enligt Uppsala kommunfullmäktige sedan 1988 utgör "särskilt värdefull bebyggelsemiljö". Våra byggnader får därmed inte förvanskas. Brf Ymer torde härutöver inneha en av områdets största privata parker med bland annat lekplats, gräsytor, bersåer, grusgångar, 29 parkeringsplatser och ett uthus med sopsortering, cykelförvaring med mera.

De två bostadshusen av putsat tegel ritades och byggdes av Simon Lindsjö (1886-1952). Arkitekturen har barockinspirerade detaljer såsom vindskupor med voluter, trapphusfrontoner, hörnkedjor modellerade i slätputs och smidda ankarslutar.



Alla föreningens 24 lägenheter uppmättes ursprungligen till 79 kvadratmeter. Under 1990-talet utökades sju av lägenheterna till vindarna med tillsammans 359 kvadratmeter. Andelstalen baseras idag på denna sammanlagda bostadsyta, enligt följande:

Bostadsyta (kvm)	Antal lägenheter	Total (kvm)
79	17	1 343
118	1	118
124	1	124
131	1	131
132	1	132
134	2	268
139	1	139
<b>Summa</b>	<b>24</b>	<b>2 255</b>

### Medlemsaktiviteter

Ordinarie föreningsstämma hölls tisdagen den 26 april 2022 i Brf Tripolis samlingslokal. Till ledamöter i styrelsen valdes då Amar Aljic, Dan Melin, Henrik Hagblom, Katarina Yuen Lasson, Lowe Lundin, Vahe Milagerdi Zadourian och Åsa Himmelsköld. Till valberedning utnämndes Magnus Torneus, Roger Himmelsköld och Sylvia Amcoff. Råvisor AB utsågs till revisor.

I övrigt avhandlade årsstämman frågan om utökad bostadsyta för lägenhet nr. 6, hyresnivån för parkeringsplatser, möjliga energieffektiviseringar och föreningens kommande 100-års-jubileum. En jubileumskommitté inrättades bestående av Emina Dedic och Magnus Torneus samt Patric och Sylvia Amcoff.

Lördagen den 7 maj 2022 samlades många medlemmar på gården för att umgås, fika och göra i ordning inför sommaren. Flertalet medlemmar hjälptes också åt vid föreningens fixardag lördagen den 15 oktober 2022, då vi ordnade inför vintern. Föreningens äldste medlem uppvaktades samtidigt inför sin 100-årsdag (28/10).

Under året har styrelsen haft tio protokollförda sammanträden. Härutöver har styrelsen distribuerat två nyhetsbrev till medlemmarna, i juni och i november.

Utöver styrelsen har många andra medlemmar bidragit i föreningssysslor, exempelvis som ansvariga för planteringarna, tvättstugorna, parkeringarna och nycklar samt – inte minst – förplägnad vid föreningens medlemsträffar. Under sommaren har vår gemensamma köksträdgård utökats, där det växt så det knakat!

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har fyra av föreningens lägenheter (andelar) överlåtits (nr. 1, 3, 5 & 15) till ett genomsnittligt pris av 50 970 kronor per kvadratmeter (SEK/kvm). Detta innebär en ökning med 13,4 procent jämfört med föregående år (44 937 SEK/kvm). Omräknat ger detta oss medlemmar ett gemensamt teoretiskt värde 2022 om 114,9 miljoner kronor (101,3 Mkr 2021).

För att minska både kostnader och riskexponering har styrelsen under året gjort en extra amortering med 700 000 kronor på lån hos Nordea Hypotek AB. Styrelsen har även beslutat att höja grundsjälvriskens för föreningens försäkring hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB, från 0,2 till 1,0 prisbasbelopp, för att minska årspremien. Härutöver har avdragsrätt för investeringsmoms avseende laddstolparna genererat en intäkt om 14 425 kronor.

Med utgångspunkt i diskussionerna vid årsstämman beslutade styrelsen i juni om nya priser för uthyrning av platser till medlemmarna, gällande från och med 2023. En medlemsplats kostar då 275 och ytterligare plats 550

kronor per månad. Medlemmarna informerades om detta i nyhetsbrev senare samma månad.

Styrelsen har härutöver hanterat en rad ärenden under året, såsom obligatorisk ventilationskontroll (OVK), brandsyner med mera. De flesta av föreningens brandsläckare har också bytts ut. Traditionsenligt har även två julgranar med LED-belysning rests inför advent, samtidigt som alla medlemmar fått nya batterier till sina brandvarnare, med medföljande rim.

Vid årsstämman 2022 beslutades även att ersätta styrelsens arvode mot möjlighet till gemensamma aktiviteter för styrelsen, på föreningens bekostnad. Detta minskar föreningens kostnader avsevärt. Under året har restaurangerna Iberico! och La Jefa fått styrelsebesök.

I övrigt har båda föreningens huvudleverantörer bytt ägare under året: SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB har förvärvat Mediator AB och Bredablick Förvaltning i Sverige AB har köpt upp UBC Teknisk Förvaltning i Uppsala AB.

### Flerårsöversikt

Genom den smakfulla renoveringen 2018 sjönk förstas föreningens soliditet, dels genom finansiering med egna medel dels genom ökad skuldsättning. Avgifterna höjdes därför, men är sedan 2019 oförändrade. Föreningens soliditet har därefter åter ökat och uppgick vid utgången av 2022 till 17,2 procent (12,9 % 2021). Föreningens räntekänslighet är fortsatt låg ( $\leq$ ).

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (kkr)	1 672	1 664	1 657	1 659
Resultat efter finansiella poster (kkr)	340	143	328	154
Balansomslutning (kkr)	10 121	10 852	10 962	10 897
Soliditet	17,2%	12,9%	11,5%	8,6%
Bankskulder (SEK/kvm boyta)	3 439	4 020	4 155	4 290
Sparande (SEK/kvm boyta)	282	273	281	277
Räntekänslighet	5	6	6	6
Årsavgift (SEK/ kvm boyta), varav energikostnad	706 196	706 197	706 180	706 189

### Framtida utveckling

Föreningen väntas fortsätta upplåta bostäder åt medlemmarna i evig tid, med följande risker eller osäkerheter:

Fjärrvärme är föreningens dominerande kostnad med cirka 24 procent av totalen (2022). Stigande energipriser torde utgöra den största risken för framtida höjningar av medlemsavgifterna. Styrelsen har därför påbörjat en översyn av möjligheterna till effektivare uppvärmning.

En mindre del av totalkostnaderna 2022 utgjordes av elektricitet (~3 %), där styrelsen sedan tidigare tecknat

avtal med Bodens energi AB om fast pris till och med 2024.

Även utvecklingen av låneräntorna kan komma att påverka framtida avgifterna, även om dessa endast utgjorde omkring 6 procent av föreningens totala kostnader 2022. Nuvarande lån löper med fast ränta (se not 8).

I övrigt torde den nu höga prisutvecklingen utgöra en framtida risk för avgiftshöjningar. Styrelsen ser dock för närvarande inget behov av att höja avgifterna 2023.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Energimarknadsinspektionen beslutade 2023-01-11 om elstöd till juridiska personer i elområde 3 (dnr: 2023-100044). Baserad på debitering 2021-10-01--09-30 av 23 432 kWh är en intäkt om 11 716 kronor att vänta.

Amar Aljic har av sagt sig styrelseuppdraget från och med 2023-03-04, då han snart lämnar föreningen.

### Förändring av eget kapital

Vid årsstämman 2022 beslutades att fördela 2021 års ekonomiska resultat om 142 632 kronor så att 289 000 kronor reserverades till föreningens fond för yttre underhåll. Samtidigt beslutades att nyttja 72 125 kronor från fonden till laddningspunkter för elfordon. Fonden summerar därefter till 831 413 kronor och fritt eget kapital till 188 900 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	614 538	335 268	142 632
Föregående års resultat	-	289 000	-146 368	-142 632
Nyttjande av fond	-	-72 125	-	-72 125
Årets resultat	-	-	-	328 343
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>310 756</b>	<b>831 413</b>	<b>188 900</b>	<b>256 218</b>

### Förslag till resultatdisposition

Brf Ymers ekonomiska resultat för 2022 uppgår till 328 343 kronor. Styrelsen föreslår att stämman disponerar resultatet enligt följande:

Förslag till resultatdisposition (SEK)	
Balanserade vinstmedel	+ 188 900
Årets resultat	+ 328 343
Reservering till fond för yttre underhåll	- 289 000
Nyttjande av fond för yttre underhåll	0
<b>Att överföras i ny räkning</b>	<b>+228 243</b>

Styrelsens förslag innebär att 289 000 kronor av årets resultat reserveras enligt underhållsplanen till föreningens fond för yttre underhåll. Om styrelsens förslag antas kommer fonden att uppgå till 1 120 413 kronor och fritt eget kapital till 417 143 kronor.



## Resultaträkning

	2022	2021
<b>INTÄKTER</b>		
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 591 176	1 591 176
Hyresintäkter	73 235	72 735
Laddstationer	7 182	0
Summa nettoomsättning	1 671 593	1 663 911
Övriga rörelseintäkter	181	60
Externa bidrag	14 425	60 000
Summa övriga intäkter	14 606	60 060
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>1 686 199</b>	<b>1 723 971</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
Kostnader för fastighetsförvaltning		
Driftskostnader (not 1)	-869 274	-833 228
Administrationskostnader	-46 780	-45 416
Fastighetsavgift (not 2)	-36 456	-35 016
Summa fastighetsförvaltning	-952 510	-913 660
Reparations- & underhållskostnader		
Reparationer	-27 178	-48 640
Planerat underhåll	0	-177 125
Summa reparationer & underhåll	-27 178	-225 765
Personalkostnader (not 3)	0	-62 553
Avskrivningar, materiella tillgångar (not 4 & 5)		
Fastigheten	-296 775	-296 775
Inventarier & installationer	0	0
Summa materiella avskrivningar	-296 775	-296 775
<b>RÖELSERESULTAT</b>	<b>409 736</b>	<b>225 218</b>
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter	5	0
Räntekostnader	-81 398	-82 586
Summa finansiella poster	-81 393	-82 586
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>328 343</b>	<b>142 632</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>328 343</b>	<b>142 632</b>

## Balansräkning

	2022	2021
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Materiella anläggningstillgångar		
Fastigheten (not 4)	9 144 437	9 441 213
Inventarier (not 5)	0	0
Summa anläggningstillgångar	9 144 437	9 441 213
Finansiella anläggningstillgångar		
Riksförbundet Bostadsrätterna	2 800	2 800
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Övriga kortfristiga fordringar (not 6)	9 976	60 541
Förutbetalda kostnader/ upplupna intäkter (not 7)	50 470	88 439
Summa kortfristiga fordringar	60 446	148 980
Kassa och bank	901 670	1 259 505
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>10 109 353</b>	<b>10 852 498</b>
<b>EGET KAPITAL &amp; SKULDER</b>		
Bundet eget kapital		
Insatskapital & upplåtelseavgifter	310 756	310 756
Fond för yttre underhåll	831 413	614 538
Summa bundet eget kapital	1 142 169	925 296
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	261 025	335 268
Årets resultat	328 343	142 632
Summa fritt eget kapital	589 368	477 900
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 8)	7 754 298	8 759 298
Kortfristiga skulder		
Kortfristig skuld till kreditinstitut	305 000	305 000
Leverantörsskulder	138 765	167 343
Egna skatteskulder	3 780	3 219
Momseskuld	2 109	2 870
Källskatt	0	14 274
Sociala avgifter	0	14 955
Upplupna kostnader/ förutbetalda intäkter (not 9)	27 007	32 709
Förskottsinsbetalda hyror/avgifter	146 857	149 636
Summa kortfristiga skulder	623 518	690 006
<b>SUMMA EGET KAPITAL &amp; SKULDER</b>	<b>10 109 353</b>	<b>10 852 498</b>

## Principer & 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.

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsutgiften och fordringar till belopp som beräknas inflyta. Avskrivningar av tillgångar sker linjärt baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. Tillgångarna består av flera komponenter med varierande ekonomisk livslängd (se not 4 & 5).

Till fond för yttre underhåll avsätts belopp enligt föreningens stadgar (§38). Samtliga belopp anges i hela svenska kronor (SEK).

Ovanstående principerna är oförändrade från föregående år.

De nyckeltal som anges definieras enligt följande:

Nyckeltal	Definition
Bankskulder (SEK/kvm boyta)	Långfristiga skulder till kreditinstitut / Bostadsyta
Energikostnad (SEK/kvm boyta)	Kostnad för elektricitet och värme / Bostadsyta
Räntekänslighet	Långfristiga skulder / Årsavgifter
Soliditet	Fritt och bundet eget kapital / Balansomslutning
Sparande (SEK/kvm boyta)	(Årets resultat + Avskrivningar + Planerat underhåll) / Bostadsyta
Årsavgift (SEK/kvm boyta)	Årsavgifter / Bostadsyta

## 1 Driftskostnader

Driftskostnader	2022	2021
Fastighetsskötsel	142 032	140 624
Övriga fastighetskostnader	28 279	18 132
Städ	47 000	46 125
Obligatorisk besiktning	18 498	0
Elektricitet	44 014	38 461
Värme	320 552	326 975
Vatten	77 272	78 779
Sophämtning	47 062	37 061
Försäkringar	47 784	58 436
Kabel TV	41 411	40 296
Förbrukningsinventarier	9 625	2 999
Revisionsarvode	10 406	16 406
Övriga fastighetskostnader	35 339	28 934
Summa	869 274	833 228

## 2 Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1929 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift som för inkomståret 2021 var maximalt 1 459 kronor per lägenhet och för 2022 maximalt 1 519 kronor per lägenhet.

## 3 Personalkostnader

Vid årsstämman 2022 beslutades att upphäva tidigare beslut om arvode till styrelsens ledamöter.

Personalkostnader	2022	2021
Styrelsearvode	0	47 598
Sociala avgifter	0	14 955
Summa	0	62 553

## 4 Fastigheten

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

Taxeringsvärde	2022	2021
Byggnadsvärde	22 200 000	17 800 000
Markvärde	22 800 000	16 600 000
Summa taxeringsvärde	45 000 000	34 400 000

Hela fastighetens taxeringsvärde avser bostäder.

Bokförda värden	2022	2021
<b>Byggnader</b>	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
<b>Renovering (stambyte)</b>	4 241 060	4 241 060
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 326 633	-2 241 812
Årets avskrivningar (2,0 %)	-84 821	-84 821
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 411 454	-2 326 633
Utgående restvärde enligt plan	1 829 606	1 914 427
<b>Mur</b>	1 000 000	1 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-375 000	-350 000
Årets avskrivningar (2,5 %)	-25 000	-25 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-400 000	-375 000
Utgående restvärde enligt plan	600 000	625 000
<b>Tak- &amp; fasadrenovering</b>	6 493 798	6 493 798
Ingående ackumulerade avskrivningar	-500 561	-338 217
Årets avskrivningar (2,5 %)	-162 344	-162 344
Utgående ackumulerade avskrivningar	-662 905	-500 561
Utgående restvärde enligt plan	5 830 893	5 993 237
<b>Dränering</b>	984 429	984 429
Ingående ackumulerade avskrivningar	-75 880	-51 270
Årets avskrivningar (2,5 %)	-24 610	-24 610
Utgående ackumulerade avskrivningar	-100 490	-75 880
Utgående restvärde enligt plan	883 939	908 549
<b>Summa bokförda värden</b>	<b>9 144 438</b>	<b>9 441 213</b>

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 liksom dräneringsarbeten (2018).

## 5 Inventarier & installationer

Under 2000-talet har reglercentral (2013) och motorvärmaruttag (2020) avskrivits helt. Anskaffning och installation av laddningspunkter för elfordon (2021) finansierades fullt ut av fonderade medel och avskrevs därmed tillfullo samma år.

## 6 Övriga kortfristiga fordringar

Förutbetalt & upplupet	2022	2021
Hyses- och avgiftsfordringar	8 978	0
Skattekonto	998	541
Övriga fordringar (bidrag)	0	60 000
Summa kortfristiga fordringar	9 976	60 541

## 7 Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter

Förutbetalt & upplupet	2022	2021
Förutbetalda försäkringspremier	14 058	19 669
Övriga upplupna kostnader	36 412	68 770
Summa förutbetalt & upplupet	50 470	88 439

## 8 Skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Räntejustering	Ränta	Skuld
Nordea hypotek AB	2025-01-22	1,100%	2 621 250
Nordea hypotek AB	2024-04-17	0,820%	2 708 048
Nordea hypotek AB	2026-04-15	1,040%	2 730 000
Summa fastighetslån			8 059 298

Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering	-305 000
Summa långfristiga låneskulder	7 754 298

Härav den del som förfaller till betalning senare än 2027-12-31: 6 534 298

## 9 Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter

Upplupet & förutbetalt	2022	2021
Upplupen räntekostnad	15 007	14 709
Övriga upplupna kostnader	12 000	18 000
Summa upplupet & förutbetalt	27 007	32 709

## 10 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter	2022	2021
Fastighetsinteckningar	9 965 100	9 965 100
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

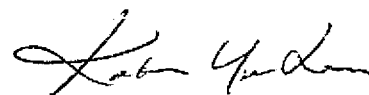
Uppsala 2023-04-18



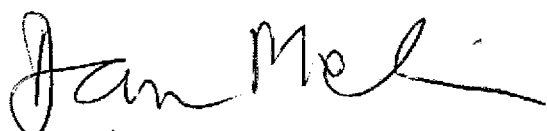
Åsa Himmelsköld  
Styrelseledamot



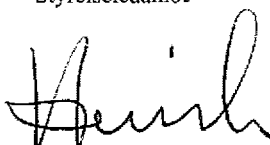
Lowe Lundin  
Styrelseledamot



Katarina Yuen Lasson  
Styrelsens kassör



Dan Melin  
Styrelsens sekreterare



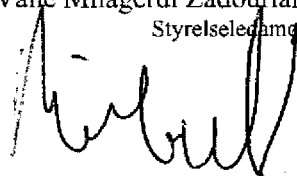
Henrik Hagblom  
Styrelsens ordförande

Vahe Milagerdi Zadourian  
Styrelseledamot

Revisionsberättelse har avgivits



David Walman  
Rävisor AB



## REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ymer  
717600-1175**

### **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ymer för år 2022.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ymer för år 2022.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2023-04-26



Rävisör AB  
David Walman  
Revisor



## Brf Ymer - förslag till nya stadgar

### Förslag till beslut:

Stämman beslutar enhälligt att anta styrelsens förslag till nya stadgar (se bilaga).

### Beskrivning

Bostadsrättslagen (SFS 2022:1026) har omarbetats och gäller från och med 2023-01-01. Vissa av dessa ändringar behöver inarbetas i Brf Ymers stadgar, vilket kräver beslut vid två olika föreningsstämmor.

### Bakgrund

Ändringarna i bostadsrättslagen (SFS 1991:614) innebär bland annat ökat skydd för privatpersoner som köper en nyproducerad bostadsrätt, men berör även befintliga bostadsrättsföreningar. Det handlar exempelvis om förtydliganden kring vad bostadsrättshavaren får göra och inte göra i sin bostadsrätt. Nytt är också att medlem, om styrelsen inte beviljar tillstånd till ändringen, kan få sin sak prövad i hyresnämnden. I regeringens proposition 2021/22:171 Tryggare bostadsrätt och civilutskottets betänkande 2021/22:CU24 kan du läsa mer i detalj vad ändringarna innebär.

Ymer är sedan 1989 medlem i Bostadsrätterna – en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. De tillhandahåller bland annat standardstadgar, som nu reviderats med anledning av nämnda lagändringar.

Vid styrelsens genomgång av föreningens nuvarande stadgar visar det sig att Ymer inte tillämpar Bostadsrätternas standardstadgar. Detta innebär att revidering av gällande stadgar medför ett omfattande arbete. Ett betydligt enklare alternativ är att anta Bostadsrätternas nya standardstadgar i sin helhet, vilket styrelsen förordar.

På styrelsens uppdrag

Henrik Hagblom  
Styrelsens ordförande

Underbilagor:  
Förslag till nya stadgar  
Nuvarande stadgar (<http://archive.brfymer.se/201X/180619%20Stadgar.pdf>)



# STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Ymer  
organisationsnummer 717600-1175

## OM FÖRENINGEN

- § 1 Namn, säte och ändamål
- § 2 Medlemskap och överlåtelse
- § 3 Medlemskapsprövning - juridisk person
- § 4 Medlemskapsprövning - fysisk person
- § 5 Bosättningskrav
- § 6 Andelsägande
- § 7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- § 8 Årsavgiftens beräkning
- § 9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- § 10 Övriga avgifter
- § 11 Dröjsmål med betalning

## FÖRENINGSSTÄMMA

- § 12 Föreningsstämma
- § 13 Motioner
- § 14 Extra föreningsstämma
- § 15 Dagordning
- § 16 Kallelse
- § 17 Rösträtt
- § 18 Ombud och biträde
- § 19 Röstning
- § 20 Jäv
- § 21 Resultatdisposition
- § 22 Valberedning
- § 23 Stämmans protokoll

## STYRELSE OCH REVISION

- § 24 Styrelsens sammansättning
- § 25 Konstituering
- § 26 Styrelsens protokoll
- § 27 Beslutsförhet och röstning
- § 28 Beslut i vissa frågor
- § 29 Firmateckning
- § 30 Styrelsens åligganden
- § 31 Utdrag ur lägenhetsförteckning
- § 32 Räkenskapsår
- § 33 Revisor
- § 34 Revisionsberättelse

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- § 35 Bostadsrättshavarens ansvar
- § 36 Ansvar för ändringar och installationer
- § 37 Brand- och vattenledningsskador
- § 37a Ersättning för inträffad skada
- § 38 Balkong, altan och takterrass
- § 39 Felanmälan
- § 40 Gemensam upprustning
- § 41 Vanvård
- § 42 Övriga anordningar
- § 43 Förändring i lägenhet

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- § 44 Användning av bostadsrätten
- § 45 Störningar m.m.
- § 46 Tillträdesrätt
- § 47 Andrahandsupplåtelse
- § 48 Inneboende

## FÖRVERKANDE

- § 49 Förverkandegrunder
- § 50 Hinder för förverkande
- § 51 Ersättning vid uppsägning
- § 52 Tvångsförsäljning

## ÖVRIGT

- § 53 Meddelanden
- § 54 Framtida underhåll
- § 55 Utdelning, upplösning och likvidation
- § 56 Tolkning
- § 57 Stadgeändring
- § 58 Särskilt för föreningar som inte äger hus

## OM FÖRENINGEN

### § 1 Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Ymer. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### § 2 Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

### § 3 Medlemskapsprövning - juridisk person

Medlemskap i föreningen kan endast beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och region får inte vägras medlemskap.

### § 4 Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

### § 5 Bosättningskrav

Om förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

### § 6 Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

### § 7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

### § 8 Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

### § 9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

### § 10 Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

### § 11 Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader m.m.

# FÖRENINGSSTÄMMA

## § 12 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

## § 13 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att besluta.

## § 14 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

## § 15 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Beslut om andra än medlemmars rätt att närvara
4. Val av stämмоordförande
5. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
6. Val av två justerare tillika rösträknare
7. Godkännande av dagordningen
8. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer, samt i förekommande fall åt valberedning, för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

## § 16 Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämma och vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämman ska behandla:

1. en fråga om ändring av stadgarna,
2. en fråga om likvidation,
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, eller
4. en fråga om förenklad avveckling.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel (t.ex. e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress).

Kallelsen ska skickas med post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen, om:

1. en ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än som har bestämts i stadgarna,
2. stämman ska behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär:
  - a) att en medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas,
  - b) att en medlems rätt till föreningens vinst inskränks,
  - c) att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks,
3. stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling.

Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom alltid anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

## § 17 Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

## § 18 Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltare. Underårige medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

### § 19 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämman kan besluta att slut- omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slut- omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

### § 20 Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv,
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen eller
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

### § 21 Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

### § 22 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämman får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämman. Till valberedare kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval.

### § 23 Stämmans protokoll

Vid föreningsstämman ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet och
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

## STYRELSE OCH REVISION

### § 24 Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

### § 25 Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämman beslutat annorlunda.

### § 26 Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

### § 27 Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestäms av föreningsstämman eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

### § 28 Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämman. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

### § 29 Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

### § 30 Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämman till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämman hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig

- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman.

Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget i stället skickas till medlemmen.

### § 31 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

### § 32 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

### § 33 Revisor

Föreningsstämman ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämman fram till och med nästa ordinarie föreningsstämman. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen men ska vara auktoriserade eller godkända.

### § 34 Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### § 35 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
- icke bärande innerväggar.
- undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och låsanordningar inklusive nycklar,

all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.

- inglasningspartier som bostadsrättshavare försett lägenhet med.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar.
- lister, foder och stuckaturer.
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning.
- golvvärme med samtliga ingående komponenter, dock ej vattenburen golvvärme som föreningen försett lägenheten med.
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar.
- varmvattenberedare.
- värmepump/värmepanna som föreningen försett lägenheten med, dock endast filterbyte.
- ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler, till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet.
- el-central (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten.
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning och filterbyte.
- ventilationsaggregat, t.ex. FTX, som föreningen försett lägenheten med, dock endast filterbyte.
- brandvarnare.

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt.
- inredning och belysningsarmaturer.
- vitvaror och sanitetsporlin.
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås.
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- kranar och avstängningsventiler.
- ventilationsfläkt.
- elektrisk handdukstork.

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror.
- köksfläkt och spiskåpa.
- rensning av vattenlås.
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.
- kranar och avstängningsventiler.

### § 36 Ansvar för ändringar och installationer

Bostadsrättshavaren svarar för alla ändringar och installationer i lägenheten som utförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

### § 37 Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

### § 37 Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller vid brand- och vattenlednings-skada, se § 37.

### § 38 Ej tillämplig

### § 39 Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

### § 40 Gemensam upprustning

Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhålls-åtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

### § 41 Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i § 43, i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### § 42 Övriga anordningar

Anordningar som exempelvis luftvärmepumpar, inglasning, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor, solceller och laddningspunkt får sättas upp endast efter föreningens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera och i förekommande fall återmontera sådana anordningar på egen bekostnad.

### § 43 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

### § 44 Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

### § 45 Störningar m.m.

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska även rätta sig efter föreningens ordningsregler (Råd & Regler).

Detta gäller även för mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för att bestämmelserna även följs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

### § 46 Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

### § 47 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

### § 48 Inneboende

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.



## FÖRVERKANDE

### § 49 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse.
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand.
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem.
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelser är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem.
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset.
- om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens ordningsregler (Råd & Regler).
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta.
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
- bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 43.

### § 50 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

### § 51 Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

### § 52 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

## ÖVRIGT

### § 53 Meddelanden

Meddelanden ansås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

### § 54 Framtida underhåll

Styrelsen bör upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Avsättning till fonden ska ske enligt underhållsplan när sådan finns.

Om underhållsplan saknas, kan i stället avsättning till fonden årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

### § 55 Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

### § 56 Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler (Råd & Regler) för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

### § 57 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som får mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

### § 58 Särskilt för föreningar som inte äger hus

Genomförs föreningsstämma före det att föreningen förvärvat och tillträtt huset kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.



## TV & bredband i Brf Ymer

Styrelsen diskuterar en modernisering av Brf Ymers utbud av TV och bredband och önskar stämmans syn i två frågor:

1. Då allt färre tittar på tablåbunden TV ser styrelsen inte längre några skäl att fortsätta betala för Tele2 AB:s utbud i föreningens kabel-TV-nät – en kostnad om mer än 2,5 procent av medlemsavgifterna. Hur tänker Ni medlemmar om detta?
2. Möjligheten att föreningen tecknar gruppabonnemang för bredband till alla diskuteras. Detta skulle rimligen sänka vars och ens kostnader jämfört med att varje medlem tecknar eget separat abonnemang. Hur tänker Ni medlemmar om detta?

### 1. TV-utbud

Ymer äger kabel-TV-nätet till alla våra lägenheter. I detta distribuerar idag Tele2 AB (ComHem) radio och TV, varav en del är gratis för medlemmarna. De erbjuder också bredbandsabonnemang via detta nät. Föreningens årskostnad 2023 till Tele2 för detta är 45 648 kronor (för 23 lägenheter).

Det är möjligt att ersätta föreningens abonnemang hos Tele2 med egen antenn på Ymer-huset. Det skulle innebära gratis tillgång till SVT1, SVT2, Kunskapskanalen, SVTB, SVT24, SVT1 HD, SVT2 HD, TV4, TV6, TV Finland och någon lokal kanal. Övriga marksända kanaler finansieras liksom idag genom att respektive medlem tecknar abonnemang. Läs mer om utbudet på Teracom AB:s hemsida (<https://teracom.se/privat/tv/kanalutbud-i-marknaten/>) och på en av Tele2 Sverige AB:s hemsidor (<https://www.boxer.se/tv>).

Jöta bolagets installationstekniker uppskattar kostnaden för att installera egen antenn till runt fem tusen kronor. Så vitt styrelsen begriper är inte detta tillståndspliktigt enligt radio- och TV-lagen (SFS 2010:696), varför heller ingen avgift till Copyswede behöver betalas.

Ovanstående förändring innebär att medlemmarna inte längre kan teckna bredbandsabonnemang hos Tele2 AB. I föreningen finns då i stället möjlighet att teckna bredbandsabonnemang via Telenor AB (Bredbandsbolaget), som tillhandahåller tjänsten via det TP-nätverk, som finns draget till alla våra lägenheter. Via Telenor kan var och en också skaffa de TV-kanaler de önskar, även de från Tele2.

### 2. Bredband i medlemsavgiften

Telenor AB erbjuder gruppabonnemang för bredband till alla föreningens lägenheter (250/250) genom deras befintliga TP-nätet i våra byggnader. Föreningens kostnad för detta 2022 skulle vara 165 kronor per lägenhet och månad (trådat & trådlöst) för 24 lägenheter (47 520 kronor/år). Abonnemanget

ger möjlighet till tilläggsabonnemang för den önskar högre hastighet.

### 3. Några frågor att fundera på innan stämman

Frågorna är till för att väcka tankar inför stämman och hjälpa dig att ta reda på sådant som är värdefull input till diskussionen. Du behöver inte ha svar på alla frågorna!



Det här kallar vi för TV-uttaget (fast man kan få bredband via den också).  
Använder du det här uttaget? Till TV eller bredband (eller båda)?  
Vilka TV-kanaler brukar du titta på?  
Har du någon extra dosa kopplad till TV-uttaget?  
Vad är månadsavgiften?



Det här kallar vi för bredbandsuttaget.  
Använder du det här uttaget? Vad har du för månadsavgift?