

Styrelsen för  
**Brf Ymer**  
Presenterar härmed  
**Årsredovisning 2013**



[www.brfymer.se](http://www.brfymer.se)  
Organisationsnummer: 717600-1175  
Styrelsen har sitt säte i Uppsala

## 1 Föreningen

I februari 1923 togs initiativet som kom att bli bostadsföreningen Ymer u.p.a. – registrerad den 14 november 1923. Ymer omregistrerades 1984 till bostadsrättsförening och en modernisering av stadgarna genomfördes 1993. Nuvarande ändamål är ”att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning”. Upplåtelse sker endast till fysiska personer.

## 2 Fastigheten

Föreningens fastighet (Fålhagen 34:2) omfattar 4.032 kvadratmeter och inrymmer två bostadshus med adresserna Ymergatan 7A-B och Väderkvarmsgatan 39A-B. Husen är av putsat tegel, ritade av byggnadsingenjör Simon Lindsjö (1886-1952). Arkitekturen har barockinspirerade detaljer såsom vindskupor med voluter, trapphusfrontoner, hörnkedjor modellerade i slätputs och smidda ankarlutar. På fastigheten finns även ett sophus, tillika förråd, i trä.

Under 1990-talet utökades boytan till att även omfatta vindarna. Den totala boytan är numer 2.255 kvadratmeter fördelade på tjugofyra lägenheter, varav åtta etage (se tabell 1).

Tabell 1.  
Antal lägenheter och storlekar i kvadratmeter.

Storlek	Antal
79 kvm (varav 2 är sammanbyggda)	17 lägenheter
118 kvm	1 lägenhet
124 kvm	1 lägenhet
131 kvm	1 lägenhet
132 kvm	1 lägenhet
134 kvm	2 lägenheter
139 kvm	1 lägenhet

Fastigheten har ett bokfört värde om 3,4 miljoner kronor (3,5 Mkr 2012), ett taxeringsvärde på 24,6 miljoner kronor (21,8 Mkr 2012) och är pantsatt till 4,5 miljoner kronor (4,5 Mkr 2012).

### 1.1 Särskilt värdefull bebyggelsemiljö

Fullmäktige i Uppsala kommun benämnde 1988 vårt område såsom ”särskilt värdefull bebyggelsemiljö”, alltså konstnärligt värdefullt och av mycket stort intresse socialt, kulturhistoriskt, arkitektoniskt och stadsplanemässigt.

Vi torde dessutom äga en av Fålhagens största privata parker med bland annat lekplats, gräsytor, bersåer, grusgångar och 29 parkeringsplatser, varav 27 med el-plint.

## 3 Medlemmar

Föreningens årsstämma hölls 22:a maj. Där omvaldes styrelsen, det vill säga Henrik Hagblom (Nr. 2 & 4), Jan Söderlund (Nr. 6), Johan Axel-Nilsson (Nr. 14), Madelaine Boberg (Nr. 3) och Roger Himmelsköld (Nr. 21). Som ersättare tillika valberedning omvaldes Inge Karlsson (Nr. 17) och till föreningens revisor återvaldes Wiklands revisionsbyrå AB.

Utöver stämmans obligatoriska beslut tillsattes en kommitté, inför föreningens 90-årsjubileum 2013. Dess ledamöter var Ewa Sjögren Söderlund (Nr. 6) och Åsa Himmelsköld (Nr. 21).

Förutom tre skrifter – ”Brf Ymer 90 år”, ”Medlemmar de första 90 åren” och en nytgåva av minnesskriften från 1948 (se [brfymer.se](http://brfymer.se)) – ordnade kommittén en brakfest och ett stort reportage i UNT:s Bostadsguiden på 90-årsdagen (2013-09-14). Dessutom erhöll vi landshövding Peter Egardt skriftliga gratulationer (se nedan). Även bloggen ”Mitt i Fålhagen” gratulerade ([falhagen.blogspot.se](http://falhagen.blogspot.se)).



Brevet från landshövding Peter Egardt.

Fixardagen anordnades den 26:e maj i allt rugigare väder, utan efterföljande grillfest. Den välbesökta 90-årsfesten, lördagen den 31 augusti, kompengerade detta mer än väl med

champagne, musik och trevligt umgänge till långt in på natten – i fantastiskt sensommarvärder.

Försöket med två odlingskragar i trädgården – till alla medlemmarnas nytta – har fallit väl ut, även om inte alla vågat ta för sig. Vanja Lundgren (Nr. 1) och Johan Grätz (Nr. 19) har ansvar för dessa och planteringarna i övrigt.

Här utöver finns en uppskattad tradition i föreningen att köpa de tjänster vi inte själva vill utföra – exempelvis att randa grusgångarna varje fredag under sommarhalvåret, skotta snö, klippa gräs och häckar, städa et cetera.

Under 2013 har tre lägenheter bytt ägare (nr 5, 16 & 20) med ett genomsnittligt kvadratmeterpris om 37.057 kronor (30.216 kr/kvm 2012). Omräknat ger detta oss ett gemensamt värde om runt 84 miljoner kronor (68 Mkr 2012).

#### 4 Styrelsens arbete

Föreningens styrelse har under kalenderåret haft 11 protokollförda möten och har därutöver dinerat på *Aaltos* och *Stationen*. I övrigt har ledamöterna ingen ersättning från föreningen.



Styrelsen, fr.v.: Johan Axel-Nilsson, Roger Himmelsköld, Madelaine Boberg, Jan Söderlund & Henrik Hagblom.

Styrelsen arbetar efter devisen ”värde & trivsel åt medlemmarna”, i form av aktiviteter, drift och underhåll. Då har styrelsen god hjälp av andra, exempelvis Vanja Lundgren och Syliva Amcoff (Nr. 24), som ansvarat för tvättstugorna. Dessa tillsammans med trädgårdsansvariga har därmed inviterats till styrelsens mid-dagar.

I övrigt har ny låsleverantör anlitats och huvudnycklarna avvecklats. Sedan Birgitta Melldén pensionerats sköts trappstädningen av Städhuset i Uppsala AB. Nya regler har införts för gästparkeringarna, som nu har korrekt

skyltning. Brandsyn har genomförts och nya brandsäkra entrémattor har anskaffats (*Ymärkta*). Bjerking AB har besiktat våra tak, Andréasons Plåtarbeten AB och Nomor AB har anlitats för att avhysa duvor från taket till Ymergatan 7B och ny mangel till södra huset har installerats. Upphandlingen för renovering- en av våra träfönster har också påbörjats.

Under året har Posten fört en ”brevkampanj” för att förmå oss att betala förbättringar i deras arbetsmiljö (våra brevinkast anses några millimeter för små). Tillsammans med Brf Oden och Bf Port Arthur har vi bestridit deras krav. Övriga fastighetsägare i Sverige agerar på liknande vis.

Förutom att [www.brifymer.se](http://www.brifymer.se) har utvecklats ytterligare – bland annat genom att mer av arkivet publicerats – är föreningen numer även aktiv på Twitter ([twitter.com/BrfYmer](https://twitter.com/BrfYmer)). Sju av våra hushåll (ca 30%) finns som ”följare”, förutom exempelvis UNT, P4 Uppland, Bostadsrätterna och Uppsala Konsert & Kongress. Fler bevakar oss förstås anonymt.

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av Mediator AB. Den tekniska förvaltningen har utförts av UBC Teknisk förvaltning i Uppsala AB. Brf Ymer är dessutom medlem i Bostadsrätterna (tidigare SBC) sedan 1989. Fastigheten är numer fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Den långfristiga finansieringen sker – förutom med eget kapital – genom Nordea Bank AB, Stadshypotek AB och Swedbank AB.

#### 5 Förslag till resultatdisposition

Brf Ymers ekonomiska resultat för 2013 var +157.658 kronor. Utifrån detta och kravet på avsättningar till yttre underhållsfond föreslår styrelsen föreningsstämman följande:

Balanserade vinstmedel	+24.000
Årets resultat	+157.658
Reservering till yttre underhållsfond	-157.658
Nyttjande av yttre underhållsfond	0
Att i ny räkning överförs	+24.000

Styrelsen föreslår att årets resultat i sin helhet reserveras till föreningens yttre underhållsfond. Fonden kommer i så fall att summera till 612.745 kronor och fritt eget kapital att värderas till 24.000 kronor.

## 6 Resultaträkning

Resultaträkning	2013	2012
<b>INTÄKTER</b>		
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1.139.484	1.134.965
Hyresintäkter	64.475	63.430
Summa nettoomsättning	1.203.959	1.198.395
Övriga rörelseintäkter	310	200
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>1.204.269</b>	<b>1.198.595</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
Kostnader för fastighetsförvaltning		
Driftskostnader (not 1)	-688.960	-665.863
Administrationskostnader	-36.000	-34.750
Fastighetsavgift (not 2)	-29.040	-32.760
Summa fastighetsförvaltning	-754.000	-733.373
Reparations- & underhållskostnader		
Reparationer	-17.205	-23.348
Planerat underhåll	-52.878	0
Summa reparationer & underhåll	-70.083	-23.348
Personalkostnader (not 3)	-7.100	-22.063
Avskrivningar, materiella tillgångar (not 4 & 5)		
Fastigheten	-109.821	-125.622
Inventarier & installationer	-17.575	-17.625
Summa materiella avskrivningar	-127.396	-143.247
<b>RÖLSERESULTAT</b>	<b>+245.690</b>	<b>+276.564</b>
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter	3.264	4.936
Räntekostnader	-91.296	-120.995
Summa finansiella poster	-88.032	-116.059
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>+157.658</b>	<b>+160.505</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>+157.658</b>	<b>+160.505</b>

## 7 Balansräkning

Balansräkning	2013	2012
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Materiella anläggningstillgångar		
Fastigheten (not 4)	3.417.994	3.527.815
Inventarier (not 5)	58.629	76.204
Summa anläggningstillgångar	3.476.623	3.604.019
Finansiella anläggningstillgångar		
Insats SBC	2.800	2.800
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Övriga kortfristiga fordringar	6.232	677
Förutbetalda kostnader/ upplupna intäkter (not 6)	55.090	9.038
Summa kortfristiga fordringar	61.322	9.715
Kassa och bank	996.521	826.203
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4.537.266</b>	<b>4.442.737</b>
<b>EGET KAPITAL &amp; SKULDER</b>		
Bundet eget kapital		
Insatskapital & upp- låtelseavgifter (not 7)	310.756	310.756
Yttre reparationsfond	455.087	294.582
Summa bundet eget kapital	765.843	605.338
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	24.000	24.000
Årets resultat	157.658	160.505
Summa fritt eget kapital	181.658	184.505
Långfristiga skulder		
Skulder till kredit- institut (not 8)	3.251.602	3.341.868
Kortfristiga skulder		
Kortfristig skuld till kreditinstitut	99.312	101.532
Leverantörsskulder	138.021	132.065
Egna skatteskulder	2.267	2.758
Personalskatt	0	405
Sociala avgifter	0	424
Övriga kortfristiga skulder	0	470
Upplupna kostnader/för- utbetalda intäkter (not 9)	21.809	25.996
Förskottsinsbetalda hyror/avgifter	76.754	47.376
Summa kortfristiga skulder	338.163	311.026
<b>SUMMA EGET KAPITAL &amp; SKULDER</b>	<b>4.537.266</b>	<b>4.442.737</b>
<b>Ställda panter</b>		
Fastighetsinteckningar	4.475.100	4.475.100
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

## 8 Redovisnings- & värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningskostnad. Fordringar till belopp som beräknas inflyta. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela svenska kronor (SEK).

## 9 Noter

### Not 1 – Driftskostnader

Driftskostnader	2013	2012
Fastighetsskötsel	120.752	118.000
Övriga fastighetskostnader	26.333	26.187
Städ	26.000	0
Elektricitet	40.838	43.281
Värme	291.367	285.942
Vatten	54.555	45.740
Sophämtning	28.982	29.232
Försäkringar	22.360	36.420
Kabel TV	36.155	35.104
Förbrukningsinventarier	13.926	12.978
Revisionsarvode	9.400	13.733
Övriga fastighetskostnader	18.292	19.246
Summa	688.960	665.863

### Not 2 – Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1929 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2012 var maximalt 1.365 kronor per lägenhet och för 2013 maximalt 1.210 kronor per lägenhet. Taxeringsvärdet framgår av not 4.

### Not 3 – Personalkostnader

Till och med april 2013 har föreningen haft en (1) kvinnlig deltidsanställd lokalvårdare.

Personalkostnader	2013	2012
Arvoden, lön & övriga ersättningar till styrelse	0	0
Löner & andra ersättningar till anställda	5.404	16.793
Summa löner & arvoden	5.404	16.793
Sociala avgifter	1.696	5.270
Summa löner, arvoden & sociala avgifter	7.100	22.063

### Not 4 – Fastigheten

Fastigheten betecknas sedan 1971 "Fålhagen 34:2", Uppsala kommun, och omfattar 4.032 kvadratmeter, med en bostadsyta om 2.255 kvadratmeter.

Taxeringsvärde	2013	2012
Byggnadsvärde	15.600.000	14.800.000
Markvärde	9.000.000	7.000.000
Summa taxeringsvärde	24.600.000	21.800.000

Hela fastighetens taxeringsvärde 2012 och 2013 avser bostäder.

Bokförda värden	2013	2012
-----------------	------	------

<i>Byggnader</i>	355.091	355.091
Ingående ackumulerade avskrivningar	-355.091	-355.091
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-355.091	-355.091
Utgående restvärde enligt plan	0	0

<i>Renovering</i>	4.241.060	4.241.060
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1.563.245	-1.478.424
Årets avskrivningar	-84.821	-84.821
Utgående ackumulerade avskrivningar	1.648.066	-1.563.245
Utgående restvärde enligt plan	2.592.994	2.677.815

<i>Markarbeten</i>	342.037	342.037
Ingående ackumulerade avskrivningar	-342.037	-326.236
Årets avskrivningar	0	-15.801
Utgående ackumulerade avskrivningar	-342.037	-342.037
Utgående restvärde enligt plan	0	0

<i>Mur</i>	1.000.000	1.000.000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-150.000	-125.000
Årets avskrivningar	-25.000	-25.000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-175.000	-150.000
Utgående restvärde enligt plan	825.000	850.000

Summa bokförda värden 3.417.994 3.527.815

Byggnaderna var helt avskrivna 2011. Markarbeten (10 procent per år) avskrevs med resterande värde 2012. Renovering skrivs av med 2,0 procent årligen och muren med 2,5 procent per år.

Not 5 – Inventarier & installationer

Bokförda värden	2013	2012
<i>Reglercentral</i>	92.500	92.500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-83.300	-74.050
Årets avskrivningar	-9.200	-9.250
Utgående ackumulerade avskrivningar	92.500	-83.300
Utgående restvärde enligt plan	0	9.200
<i>Motorvärmare</i>	83.754	83.754
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16.750	-8.375
Årets avskrivningar	-8.375	-8.375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25.125	-16.750
Utgående restvärde enligt plan	58.629	67.004
 Summa bokförda värden	 58.629	 76.204

Bokförda inventarier var helt avskrivna 2012. Reglercentralen och motorvärmarruttag skriv av med 10 procent per år.

Not 6 – Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter

Förutbetalt & upplupet	2013	2012
Förutbetalda försäkringspremier	7.451	0
Övriga upplupna kostnader	47.639	9.038
Summa förutbetalt & upplupet	55.090	9.038

Not 7 – Förändring av eget kapital

Förändring av eget kapital	Insatser/upplätelseavgifter	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Utgående saldo
Belopp vid årets ingång	310.756	294.582	24.000	160.505
Disposition av 2012 års resultat		160.505		-160.505
Anspråkstagande av fond		0		
Årets resultat				157.658
Belopp vid årets utgång	310.756	455.087	24.000	157.658

Not 8 – Skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Räntjustering	Ränta	Skuld
Stadshypotek	2015-09-01	3,550%	409.124
Nordea	2014-01-30	2,154%	1.461.310
Nordea	2014-01-14	2,501%	407.230
Swedbank	2014-03-28	2,387%	1.073.250
Summa fastighetslån			3.350.914
Kortfristig del av fastighetslån – nästa års amortering			-99.312
Summa långfristiga låneskulder			3.251.602

Not 9 – Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter

Upplupet & förutbetalt	2013	2012
Upplupen räntekostnad	10.809	14.496
Övriga upplupna kostnader	11.000	11.500
Summa upplupet & förutbetalt	21.809	25.996

Uppsala 2014-02-10

  
Henrik Hagblom  
Styrelsens ordförande & kassör

  
Madelaine Boberg  
Styrelsens sekreterare

  
Jan Söderlund  
Styrelseledamot

  
Roger Himmelsköld  
Styrelseledamot

  
Johan Axel-Nilsson  
Styrelseledamot

Revisionsberättelse har avgivits 2014-02-24

  
Lena Lindgren  
Wiklands revisionsbyrå AB



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Ymer

Org.nr 717600-1175

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ymer för räkenskapsåret 2013.

#### *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*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt 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.

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

#### *Uttalanden*

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 2013-12-31 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.

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ymer för räkenskapsåret 2013.

### ***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 lagen om ekonomiska föreningar.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### ***Uttalanden***

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

Uppsala den 24 februari 2014



---

Lena Lindgren  
Godkänd revisor