



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Ymsen i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ymsen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-6147 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1948. Föreningens stadgar registrerades 2025-09-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rungeln 1	1948-01-01	1948
Rungeln 2	1948-01-01	1948
Ymsen 1	1948-01-01	1948
Ymsen 2	1948-01-01	1948
Ymsen 2, bilplatser	1948-01-01	1948
Ymsen 3	1948-01-01	1948

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
19	förråd	134
178	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 652
3	lokaler (hyresrätt)	104
2	lägenheter (hyresrätt)	77

Totalt 202 objekt **11 967**

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 1 rok, 43 st 2 rok, 63 st 3 rok, 37 st 4 rok, 7 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Joakim Groth	Ordförande	2023-12-15	
Hans Olsson	Ledamot	2024-12-02	
Hans Olsson	Suppleant	2023-12-15	2024-12-02
Maria Lohk-Blom	Ledamot	2023-10-27	
Micael Erixon	Ledamot	2014-01-08	
Janna Pettersson	Ledamot	2022-05-17	2024-09-23
Sara Danielsson	Ledamot	2023-01-04	
Tomas Finger	Ledamot	2023-01-04	
Per Wittheden	Ledamot	2021-12-13	
Julia Berglund	Ledamot	2024-12-02	
Aime Must	Suppleant	2024-12-02	
Karin Sonesson	Suppleant	2023-01-04	
Henrik Petersson	Suppleant	2023-01-04	2024-12-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöter: Per Wittheden, Hans Olson, Julia Berglund.
Suppleanter: Karin Sonesson, Aime Must´s.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Micael Erixon, Tomas Finger, Joakim Groth och Julia Berglund.

Revisorer har varit: Johan Sangell med Maria Grundel som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: David Norell (sammanställande) och Nina Maanmies, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-21. På stämman deltog 49 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-28. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.
Ärendet på extrastämman var att behandla förslaget om nya stadgar. Stämman beslutade att godkänna nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes senast 2024-01-01 med 5%, har under året varit oförändrad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-30.

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

Under räkenskapsåret har styrelsen utfört löpande underhåll där följande åtgärder kan noteras: tvättstugorna besiktigades och åtgärdades vid behov, underhåll av drygt 30 balkonger där åtgärderna varit av kosmetisk karaktär, balkongernas funktion och hållbarhet har inte varit föremål för reparation eller dylikt, radonmätning har genomförts med bra resultat som visade på låga värden. Vidare har föreningens stadgar uppdaterats och anpassats till HSBs senaste normalstadgar (noterbart är att stämman fortsättningsvis väljer styrelsens Ordeförande). Beslut om stadgarna fattades på årsstämman i november 2024 samt på en extrastämma under våren 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1988	Plåtinklädnad av fönster och komplettering med isolerglas
1989	Renovering av tak och byte av taktegel
1995	Tilläggsisolering och ny fasad
1998	Renovering av balkonger
2002	Stambyte och badrumsrenovering
2006	Utbyte av värmeväxlare
2011	Installation av bottentömmande sopbehållare (molek)
2013	Utbyte av utrustning för tvätt- och torkning
2014	Renovering av lekpark
2015	Utbyte av hissar och installation av automatiska hissdörrar
2016	Utbyte av gemensam el, el-centraler och belysning
2016	Utbyte av utomhusbelysning
2016	Utbyte av garageportar
2017	Utbyte av nödbelysning
2017	Stamspolning av avloppsstammar
2018	Utbyte motorer, drivning och styrning samt injustering
2019	Byte av fönster
2020	Utbyte av resterande stigarledning för el
2020	Införande av sortering av matavfall och installation av bottentömmande sopbehållare för matavfall
2020	Utbyte av entrédörrar
2021	Nytt passersystem, nytt låssystem och digitalt bokningssystem
2022	Utbyggnad av parkering till 36 platser med laddstationer
2022	Utbyte av källardörrar till samtliga hus
2022	Nytt gästrum i Y3
2023	Energieffektivisering och utbyte tryckkärl
2023	Renovering och upprustning av föreningslokal
2023	Reparation av skorsten Y3
2024	Stamspolning
2025	Underhåll av kosmetisk karaktär på drygt 30 balkonger

Under 2024/2025 har styrelsen utrett föreningens uppvärmningssystem och eventuella uppdateringar tillika möjliga investeringar för energi- och kostnadseffektivisering, det arbetet kommer att fortgå även under 2025/2026.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2027	Anläggning för fastighetsnära insamling av förpackningar (plast, metall, papper och glas)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 261 och under året har det tillkommit 28 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 263.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	213	183	217	219	221
Skuldsättning, kr/kvm	1 443	1 586	1 723	1 978	2 044
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 530	1 611	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	239	229	204	196	189
Årsavgifter, kr/kvm	679	643	610	586	586
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	713	712	668	657	640
Nettoomsättning, tkr	8 520	8 344	7 942	7 849	7 645
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 266	246	1 096	1 444	1 381
Soliditet, %	55	52	49	45	42

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	263 837	0	0	263 837
Upplåtelseavgifter, kr	383 295	0	0	383 295
Underhållsfond, kr	3 707 172	0	340 663	4 047 835
S:a bundet eget kapital, kr	4 354 304	0	340 663	4 694 967
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 851 882	245 686	-340 663	16 756 905
Årets resultat, kr	245 686	-245 686	1 266 309	1 266 310
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	17 097 568	0	925 646	18 023 215
S:a eget kapital, kr	21 451 872	0	1 266 309	22 718 182

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 59 337 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	17 097 568
Årets resultat, kr	1 266 310
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	59 337
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	18 023 215

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	18 023 215

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

RESULTATRÄKNING		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 520 021	8 344 127
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 478	82 487
Summa Rörelseintäkter		8 526 499	8 426 614
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 083 057	-6 022 241
Övriga externa kostnader	Not 5	-265 730	-256 064
Personalkostnader	Not 6	-337 000	-293 123
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 222 062	-1 167 687
Övriga rörelsekostnader		-6 000	0
Summa Rörelsekostnader		-6 913 849	-7 739 115
Rörelseresultat		1 612 650	687 500
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 962	2 252
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-348 302	-444 065
Summa Finansiella poster		-346 340	-441 813
Resultat efter finansiella poster		1 266 310	245 686
Resultat före skatt		1 266 310	245 686
Årets resultat		1 266 310	245 686

BALANSRÄKNING

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	38 488 036	39 163 160
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	9 559	12 747
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		38 497 595	39 175 907
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		38 498 095	39 176 407
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-7 828	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 610 140	2 178 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	115 430	113 696
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 717 742	2 291 810
Summa Omsättningstillgångar		2 717 742	2 291 810
Summa Tillgångar		41 215 837	41 468 217

BALANSRÄKNING

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		647 132	647 132
Fond för yttre underhåll		4 047 835	3 707 172
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		4 694 967	4 354 304
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 756 905	16 851 882
Årets resultat		1 266 310	245 686
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		18 023 215	17 097 568
Summa Eget kapital		22 718 182	21 451 872

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 140 834	17 265 834
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		12 140 834	17 265 834
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 125 000	1 500 000
Leverantörsskulder		165 962	185 201
Skatteskulder		11 630	22 005
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	63 649	75 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	990 580	967 482
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		6 356 821	2 750 511
Summa Skulder		18 497 655	20 016 345
Summa Eget kapital och skulder		41 215 837	41 468 217

KASSAFLÖDESANALYS	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 612 650	687 500
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 222 062	1 167 687
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 222 062	1 167 687
Erhållen ränta	1 878	1 454
Erlagd ränta	-353 002	-484 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 483 589	1 372 121
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	6 861	61 463
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-13 990	-157 274
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-7 129	-95 811
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 476 460	1 276 310
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-543 750	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-543 750	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 500 000	-1 875 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 500 000	-1 875 000
Årets kassaflöde	432 710	-598 690
Likvida medel vid årets början	2 177 207	2 775 897
Likvida medel vid årets slut	2 609 916	2 177 207

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 581 764	7 456 447
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	80 712	33 598
	Hyror bostäder	40 308	40 308
	Hyror lokaler	316 059	308 535
	Hyror garage och parkeringsplatser	312 000	311 200
	Hyror förbrukningsbaserad	5 485	6 028
	Hyror informationsöverföring	456	47 538
	Hyror övrigt	57 274	56 833
	Övriga primära intäkter	139 669	93 811
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 533 727	8 354 298
	Hysesbortfall	-13 706	-10 171
	<i>Summa</i>	-13 706	-10 171
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 520 021	8 344 127

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	6 488	80 033
	Övriga sekundära intäkter	-10	2 454
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	6 478	82 487
Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-662 671	-796 813
	Snö och halk-bekämpning	-6 429	-119 569
	Reparationer	-568 362	-535 403
	Planerat underhåll	-59 338	-749 226
	Försäkringsskador	0	-181 783
	El	-288 192	-267 427
	Uppvärmning	-1 994 876	-1 962 429
	Vatten	-597 671	-482 803
	Sophämtning	-75 975	-98 545
	Fastighetsförsäkring	-129 823	-121 790
	Kabel-TV och bredband	-144 031	-146 137
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-316 546	-309 780
	Förvaltningsavtalskostnader	-237 273	-234 988
	Övriga driftkostnader	-1 870	-15 549
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 083 057	-6 022 241
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-38 680	-16 428
	Administrationskostnader	-69 467	-78 368
	Extern revision	-24 125	-23 125
	Medlemsavgifter	-52 304	-66 923
	Föreningsverksamhet	-39 077	-34 852
	Övriga förvaltningskostnader	-42 076	-36 367
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-265 730	-256 064
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-8 060	0
	Övriga arvoden	-257 114	-219 884
	Sociala avgifter	-71 826	-64 239
	Övriga personalkostnader	0	-9 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-337 000	-293 123

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 302	1 733
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	659	519
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 962	2 252
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-348 302	-443 858
	Övriga räntekostnader	0	-207
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-348 302	-444 065
Not 9	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	68 203 635	68 203 635
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 022 625	1 022 625
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	28 750	28 750
	Årets investeringar	543 750	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	69 798 760	69 255 010
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 091 850	-28 927 351
	Årets avskrivningar	-1 218 874	-1 164 499
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-31 310 724	-30 091 850
	<i>Utgående redovisat värde</i>	38 488 036	39 163 160
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	162 000 000	140 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 713 000	1 326 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	211 000 000	234 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	558 000	312 000
	<i>Summa</i>	375 271 000	375 638 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 328 000	36 328 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	36 328 000	36 328 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	184 026	184 026
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	184 026	184 026
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-171 279	-168 091
	Årets avskrivningar	-3 188	-3 188
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-174 467	-171 279
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 559	12 747
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 609 916	2 177 207
	Övriga fordringar	224	907
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 610 140	2 178 114
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	881	798
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 548	112 898
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	115 430	113 696

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,03%	2026-12-01	4 126 440	0
Stadshypotek AB	1,03%	2026-12-01	1 164 212	0
Stadshypotek AB	1,03%	2026-12-01	2 369 593	0
Stadshypotek AB	1,03%	2026-12-01	1 397 013	0
Stadshypotek AB	1,03%	2026-12-01	3 083 576	0
Stadshypotek AB	3,76%	2026-03-30	5 125 000	1 500 000
			17 265 834	1 500 000

Långfristig del	12 140 834
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	5 125 000
Kortfristig del	5 125 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 625 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,84%
Finns swap-avtal	Ja

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,03%	2026-12-01	4 126 440	0
Stadshypotek AB	1,03%	2026-12-01	1 164 212	0
Stadshypotek AB	1,03%	2026-12-01	2 369 593	0
Stadshypotek AB	1,03%	2026-12-01	1 397 013	0
Stadshypotek AB	1,03%	2026-12-01	3 083 576	0
Stadshypotek AB	3,76%	2026-03-30	5 125 000	1 500 000
			17 265 834	1 500 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	5 125 000
Kortfristig del	5 125 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2025-08-31

2024-08-31

Övriga skulder

Depositioner	20 000	20 000
Övriga kortfristiga skulder	43 649	55 823
Summa Övriga skulder	63 649	75 823

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	700 842	687 984
	Upplupna räntekostnader	24 940	29 640
	Övriga upplupna kostnader	264 798	249 858
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	990 580	967 482

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2025-11-04.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ymsen i Stockholm, org.nr. 702002-6147

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ymsen i Stockholm för räkenskapsåret 2024/2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ymsen i Stockholm för räkenskapsåret 2024/2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Sangell
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Ymsen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Joakim Groth

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-05 kl. 21:32:59



Sara Danielsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-05 kl. 22:10:10



Julia Berglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 18:08:40



Per Wittheden

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-05 kl. 21:50:07



Hans Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 08:32:39



Maria Lohk-Blom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 15:16:32



Tomas Finger

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-05 kl. 21:44:29



Micael Erixon

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 17:26:14



Johan Sangell

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 19:34:51



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-07 kl. 09:36:48



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Ymsen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Johan Sangell

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 19:37:37



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-07 kl. 09:38:15



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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