



HSB BRF YMSEN

ÅRSREDOVISNING 2017-2018



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING YMSEN I STOCKHOLM

Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Ymsen kallas till föreningsstämma måndagen den 26 november 2018 klockan 19.00.

Lokal är Mälarsalen i Årsta Folkets Hus, Årsta Torg.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisoreernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleant
19. Val av revisorer och revisorssuppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. Motioner
24. Övriga frågor
25. Föreningsstämmans avslutande

Som medlem ska du kunna legitimera dig vid ingången till föreningsstämman. Ta även med årsredovisningen som du fått. Efter stämman bjuds på landgång och dryck till de som anmält sig i förväg.

Varmt välkomna
Styrelsen
HSB Brf Ymsen



Org Nr: 702002-6147

Styrelsen för HSB Brf Ymsen i Stockholm

Org.nr: 702002-6147

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-09-01 - 2018-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF YMSEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Ymsen i Stockholm med organisationsnummer 702002-6147, redovisar här föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2017-09-01 – 2018-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Ymsen 1, Ymsen 2, Ymsen 3, Rungeln 1 och Rungeln 2 i Stockholm stad.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	178	11 652
Hysesrätter	2	77
Lokaler	2	103
Parkeringsplatser	31	

I föreningens fastigheter fördelas bostadsrättslägenheterna enligt följande:

Lägenhetsstorlek	Antal
1 rum och kök	30
2 rum och kök	43
3 rum och kök	63
4 rum och kök	33
5 rum och kök	7
6 rum och kök	4

Föreningens fastigheter är byggda 1948. Värdeår är 1948.

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är 201,4 miljoner varav markvärdet är 99,2 miljoner och byggnadsvärdet är 102,2 miljoner.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört underhåll under verksamhetsåret

- Ventilationen har renoverats på Ymsenvägen 1 och Sköntorpsvägen 18
- Området mellan Sköntorpsvägen 18 och Ymsenvägen 2 har renoverats med nya trappor, räcken, renoverade gångar och yta för umgänge.
- Genomfört upphandling av totalentreprenad samt planerat för kommande arbete med fönsterbyte.
- Ett antal åtgärder för att förbättra vårt brandskydd och som görs inom ramen för föreningens arbete med systematiskt brandskydd

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017-2019	Dörrar	Utbyte av entré och källardörrar
2017-2019	Fönster	Byte av fönster

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
1988-1989	Tak	Renovering av tak och byte av taktegel
1994-1995	Fasad	Tilläggsisolering och ny fasad
1997-1998	Fönster	Renovering av fönster och utökning med isoleringsglas
1997-1998	Balkonger	Renovering av balkonger
2001-2002	Stammar/badrum	Stambyte och badrumsrenovering
2005-2006	Undercentral	Utbyte av värmeväxlare
2010-2011	Sophantering	Installation av bottentömmande sopbehållare (molok)
2011-2013	Tvättstugor	Utbyte av utrustning för tvätt- och torkning
2013-2014	Lekpark	Renovering av lekpark
2014-2015	Hissar	Utbyte av hissar och installation av automatiska dörrar
2015-2016	El	Utbyte av gemensam el, el-centraler och belysning
2015-2016	El	Utbyte av utomhusbelysning
2015-2016	Dörrar	Utbyte av garageportar
2016-2017	El	Utbyte av nödbelysning
2016-2017	VVS	Stamspolning av avloppsstammar
2015-2018	Ventilation	Utbyte motorer, drivning och styrning samt injustering

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har under 2016/17 gått över till redovisningsmetoden K3 (från K2). Även med redovisningsmetod K3 belastar utfört planerat underhåll årets resultat men bara för den del som kvittas mot återföring från underhållsfonden. Det planerade underhåll som inte kvittas mot underhållsfonden, tas upp som en tillgång och skrivs av.

Inom föreningens arbete med systematiskt brandskydd har inventering genomförts, åtgärdsplan tagits fram och rutiner för det löpande arbetet fastställts tillsammans med en dokumentation. Åtgärdsplanens första aktiviteter som exempelvis brandsläckare, brandvarnare, dörrstängare och lås har genomförts.

Fortsatt planering och förberedelser inför kommande arbete med våra entréer och parkeringsplatsen.

Trädgårdsgruppens långsiktiga arbete med att föryngra och utveckla föreningens gemensamma gröna ytor har fortsatt under året.

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av HSB Stockholm och fastighetsförvaltning har skötts av ADB fastighetsservice.

Föreningsgemensamma aktiviteter

- Två medlemsmöten anordnades 26 april och 15 maj
- Gemensam trädgårdsdag anordnades 5 maj
- I vår lekpark anordnades ballongfest 11 juni.
- Föreningen har gett ut medlemsbladet Ymsennytt med 6 nummer.

Även denna sommar har föreningen haft en sommarfest men eftersom sommarfesten anordnades den 8 september hamnade den på verksamhetsåret 2018-2019.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-11-27. Vid stämman deltog 61 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-29. På stämman deltog 54 röstberättigade medlemmar varav 6 fullmakter. Stämman beslutade att genomföra renovering av fönster och entrépartier enligt presenterat förslag.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Per-Mikael Andersson	Ordförande
Hans Olson	Ledamot, vice ordförande
Johan Sangell	Ledamot, sekreterare
Gunnar Rabe	Ledamot, kassör
Micael Erixon	Ledamot
Selma Salkic	Ledamot
Isabella Oskarsson	Ledamot utsedd av HSB Stockholm, t o m 2018-08-15
Anton Printz	Ledamot utsedd av HSB Stockholm, fr o m 2018-08-16
Liv Andersson	Suppleant, t o m 2018-06-30
Eva Götell	Suppleant
Peter Sjögårde	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Hans Olson, Gunnar Rabe och Micael Erixon samt suppleanterna Liv Andersson, Eva Götell och Peter Sjögårde.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Per-Mikael Andersson, Hans Olsson, Gunnar Rabe och Johan Sangell. Firmateckning sker två i förening.

Revisorer

Bengt Modigh	Föreningsvald revisor, ordinarie
Johanna Karlsson	Föreningsvald revisor, suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Per-Mikael Andersson och Hans Olson.

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Anna Nilsson, Cecilia Nordqvist och Joakim Groth.

Fritidsverksamhet

Föreningen har en seniorförening, bildad 1976 med 37 medlemmar och vars verksamhet under året har omfattat teaterbesök, utflykter, bokrecensioner, boule och sociala aktiviteter. Föreningen träffas varje tisdag.

Underhållsplan

Underhållsplanen för planerat underhåll har genomgått en årlig översyn. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller användning av underhållsfond. Styrelsen strävar efter att summa avskrivningar och reservering ungefärligen ska motsvara erforderlig årligt avsättningsbehov enligt underhållsplanen.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick och för att varje generation av medlemmar ska stå för sin förslitning. Underhåll som genomförts under året framgår av förteckningen ovan och av resultaträkningen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-10-17.

02

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 254 (251 under 2016-2017) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017-2018. Under året har 16 (21 under 2016-2017) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017-2018	2016-2017	2015-2016	2014-2015	2013-2012
Nettoomsättning	7 450	7 442	7 393	7 397	6 830
Resultat efter finansiella poster	1 958	1 121	-296	-1 507	56
Årsavgift*, kr/kvm	586	586	586	586	538
Drift**, kr/kvm	305	326	306	317	296
Energikostnad, kr/kvm	136	131	126	118	118
Belåning, kr/kvm	1 603	1 753	1 894	2 032	2 178
Soliditet, %	41	32	32	31	31
Räntekänslighet***, %	0	2	3		
Sparande**** kr/kvm	272	247	259	244	194

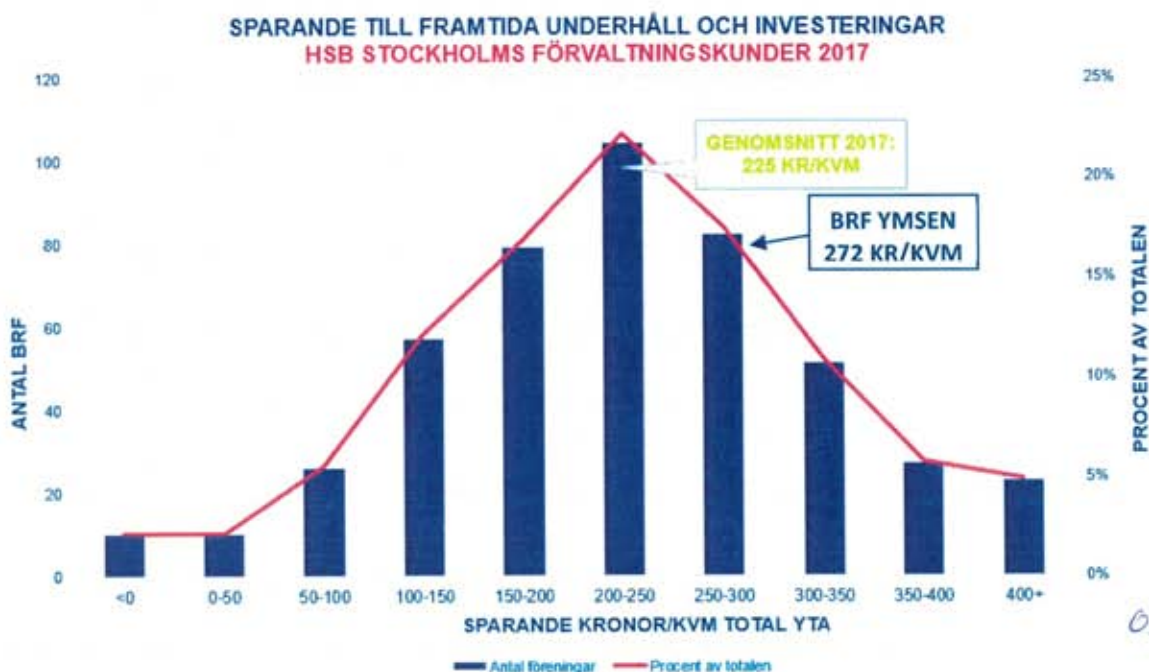
(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

* Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuella separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

** Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

*** Föreningens räntekänslighet beskrivs med att 1 procents ränteförändring på våra skulder motsvarar 4 procent av föreningens årsavgifter. I dagsläget är föreningens skulder bundna till 2021, varför en ränteförändring på 1 procent fram till 2021 motsvarar 0 procent av våra totala årsavgifter vid nuvarande lånevolymer.

**** Föreningens sparande beräknas genom att från resultatet ta bort avskrivningar och årets kostnadsförda planerade underhåll. Det fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.



Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	263 837	383 295	3 144 121	6 970 805	1 121 420
Balanserad i ny räkning				1 121 420	-1 121 420
Reservering till fond 2017-2018			802 000	-802 000	
Ianspråktagande av fond 2017-2018			-462 793	462 793	
Årets resultat					1 957 671
Belopp vid årets slut	263 837	383 295	3 483 328	7 753 018	1 957 671

Styrelsens disposition av årets resultat

Balanserat resultat	8 092 225
Årets resultat	1 957 671
Reservering till underhållsfond	-802 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>462 793</u>
Summa till stämmans förfogande	9 710 689

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	9 710 689
-------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

02



HSB Brf Ymsen i Stockholm

		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 450 279	7 441 681
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 637 046	-3 881 082
Övriga externa kostnader	Not 3	-166 311	-190 315
Planerat underhåll		-462 793	-1 024 813
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-211 250	-166 104
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-797 813	-797 814
Summa rörelsekostnader		-5 275 213	-6 060 128
Rörelseresultat		2 175 066	1 381 552
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 235	6 796
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-223 630	-266 929
Summa finansiella poster		-217 395	-260 133
Årets resultat		1 957 671	1 121 420

02



HSB Brf Ymsen i Stockholm

Balansräkning		2018-08-31	2017-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	29 802 721	30 575 862
Inventarier och maskiner	Not 8	0	24 672
Pågående nyanläggningar	Not 9	15 590	0
		<u>29 818 311</u>	<u>30 600 534</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>29 818 811</u>	<u>30 601 034</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 657	41 144
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 772 877	1 813 575
Övriga fordringar	Not 11	25 509	3 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	118 819	232 328
		<u>2 922 862</u>	<u>2 090 599</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>3 922 862</u>	<u>3 090 599</u>
Summa tillgångar		<u>33 741 673</u>	<u>33 691 633</u>

02

**HSB Brf Ymsen i Stockholm****Balansräkning****2018-08-31****2017-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

263 837

263 837

Upplåtelseavgifter

383 295

383 295

Yttre underhållsfond

3 483 328

3 144 121

4 130 460

3 791 253

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

7 753 018

6 970 805

Årets resultat

1 957 671

1 121 420

9 710 689

8 092 225

Summa eget kapital

13 841 149

11 883 478

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

17 339 321

19 067 492

17 339 321

19 067 492

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

1 632 636

1 632 636

Leverantörsskulder

152 283

311 047

Skatteskulder

20 467

16 867

Övriga skulder

Not 17

5 524

3 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

750 293

777 113

2 561 203

2 740 663

Summa skulder

19 900 524

21 808 155

Summa eget kapital och skulder**33 741 673****33 691 633**

02

**HSB Brf Ymsen i Stockholm**

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 957 671	1 121 420
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	797 813	797 814
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 755 484	1 919 234
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	127 039	-146 630
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-179 460	28 439
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 703 063	1 801 043
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-15 590	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-15 590	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 728 171	-1 661 742
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 728 171	-1 661 742
Årets kassaflöde	959 302	139 301
Likvida medel vid årets början	2 813 575	2 674 274
Likvida medel vid årets slut	3 772 877	2 813 575

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

02



HSB Brf Ymsen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,43% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

02

**HSB Brf Ymsen i Stockholm**

Noter	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 873 148	6 873 652
Hyror	622 933	560 376
Övriga intäkter	54 869	46 613
Bruttoomsättning	<u>7 550 950</u>	<u>7 480 641</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-65 745	-38 948
Hyresförluster	<u>-34 926</u>	<u>-12</u>
	7 450 279	7 441 681
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalförbruk	612 000	654 702
Reparationer	220 792	509 732
El	196 632	176 442
Uppvärmning	1 600 401	1 555 561
Vatten	249 316	237 328
Sopbortföring	91 253	86 967
Fastighetsförsäkring	92 400	84 880
Kabel-TV och bredband	64 052	63 952
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	253 920	250 320
Förvaltningsarvoden	210 373	207 540
Övriga driftkostnader	45 907	53 659
	<u>3 637 046</u>	<u>3 881 082</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	19 955	1 438
Hyror och arrenden	5 598	809
Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 251	41 258
Administrationskostnader	65 986	76 902
Extern revision	16 763	14 000
Konsultkostnader	0	2 889
Medlemsavgifter	49 756	53 020
	<u>166 311</u>	<u>190 315</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	160 396	126 501
Revisionsarvode	6 250	4 570
Sociala avgifter	44 604	35 033
	<u>211 250</u>	<u>166 104</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 190	804
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 888	5 287
Övriga ränteintäkter	157	705
	<u>6 235</u>	<u>6 796</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	223 339	266 929
Övriga räntekostnader	291	0
	<u>223 630</u>	<u>266 929</u>

02



HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter	2018-08-31	2017-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	54 242 832	54 242 832
Anskaffningsvärde mark	1 022 625	1 022 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 265 457	55 265 457
 Ingående avskrivningar	 -24 689 595	 -23 916 454
Årets avskrivningar	-773 141	-773 141
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 462 736	-24 689 595
 Utgående bokfört värde	 29 802 721	 30 575 862
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	101 000 000	101 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 128 000	1 128 000
 Taxeringsvärde mark - bostäder	99 000 000	99 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	234 000	234 000
Summa taxeringsvärde	201 362 000	201 362 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	152 151	152 151
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 151	152 151
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-127 479	-102 806
Årets avskrivningar	-24 672	-24 673
Utgående ackumulerade avskrivningar	-152 151	-127 479
 Bokfört värde	 0	 24 672
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	15 590	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 590	0
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
 Andel i HSB Stockholm	500	500

02



HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter		2018-08-31	2017-08-31			
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	18 477	470			
	Övriga fordringar	7 032	3 082			
		25 509	3 552			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	117 194	203 502			
	Upplupna intäkter	1 626	28 826			
		118 819	232 328			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000			
		1 000 000	1 000 000			
Not 14	Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	263 837	383 295	3 144 121	6 970 805	1 121 420
	Resultatdisposition			339 207	782 213	-1 121 420
	Årets resultat					1 957 671
	Belopp vid årets slut	263 837	383 295	3 483 328	7 753 018	1 957 671
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	197271	1,07%	2021-12-01	5 880 177	412 644
	Stadshypotek	197272	1,11%	2021-12-01	1 659 014	116 424
	Stadshypotek	263772	1,16%	2021-12-01	4 274 987	280 332
	Stadshypotek	263773	1,16%	2021-12-01	5 236 894	699 972
	Stadshypotek	263774	1,16%	2021-12-01	1 920 885	123 264
					18 971 957	1 632 636
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					17 339 321
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					10 808 777
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					28 717 000
						28 717 000
Not 16	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 632 636	1 632 636
Not 17	Övriga skulder					
	Momsskuld				3 250	3 000
	Övriga kortfristiga skulder				2 274	0
					5 524	3 000

02



HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter	2018-08-31	2017-08-31
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	0	18 362
Förutbetalda hyror och avgifter	626 776	617 115
Övriga upplupna kostnader	123 517	141 636
	750 293	777 113

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Stockholm, den

8/10 2018


Anton Printz
Gunnar Rabe
Hans Olsson
Johan Sangell
Micael Erixon
Per-Mikael Andersson
Selma Salkic

Vår revisionsberättelse har

2018-10-19

lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


Olena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 räkenskapsår 2017-09-01 – 2018-08-31.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 (ISA) 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 på fel, 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

02

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 räkenskapsår 2017-09-01 – 2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 överträdelse 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 den 8/10 2018

Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Bengt Modigh
Av föreningen vald revisor

PRESENTATION AV VALBEREDNINGENS FÖRSLAG

Nya kandidater

Peter Sjögarde, kandiderar i år till ordinarie styrelseledamot. Bor tillsammans med fru och 3-årig son på Ymsenvägen 5. Jobbar som analytiker på Karolinska institutet och har yrkesmässig erfarenhet av att driva utvecklingsprojekt, kvalitetssäkringsarbete och av att ta fram statistik och sammanställa underlag för beslutsfattning. Har suttit som suppleant under 2017 och arbetat med bland annat föreningens brandskydd.

Christian Ernst, kandiderar till suppleant i styrelsen. Har bott sju år i Årsta och i föreningen i snart tre år. Arbetar som arkitekt men har dubbel utbildning, till arkitekt och byggnadsingenjör. Hoppas kunna bidra med kompetens inom arkitektur, byggnadsteknik och annat som har med våra fina hus att göra. Brinner för hus, arkitektur, underhåll och byggnadsvård.

För omval till styrelsen och revisorer

Gunnar Rabe, kassör och styrelseledamot som bor på Ymsenvägen 3. Pensionär, som fortfarande arbetar till en del i sitt gamla yrke som skattejurist och ekonom. Har varit kassör i styrelsen i två år. Ser fram emot att få fortsätta arbetet med föreningens ekonomi och att driva en del andra projekt.

Micael Erixon, styrelseledamot sedan 2012, som bor på Ymsenvägen 1. Min kompetens och hjärtefråga ligger främst inom trädgård och utemiljö samt säkerhetsfrågor. Ser fram emot att utveckla inne- och utemiljön för BRF Ymsen.

Hans Olsson, styrelseledamot, bor på Ymsenvägen 5. Mångårigt engagemang i föreningen och har drivit arbetet med parkeringar och fönster.

Eva Götell, suppleant i styrelsen och även aktiv länk till Seniorgruppen i vår förening, där kulturella och sociala aktiviteter samt frågor som rör föreningen kan tas upp. Har även senaste året haft ansvar för Brf Ymsens facebook-sida.

Bengt Modigh, internrevisor med lång erfarenhet av styrelseuppdrag i både brf-och ideella föreningar. Bor med sin hustru Lisa på Sköntorpsvägen 18 och de sköter tillsammans uthyrningen av föreningens gästrum och utlåning av lokal.

Johanna Carlsson, revisorssuppleant och bor sedan 2008 på Ymsenvägen 1. Civilekonom som tidigare varit med i valberedningen under några år.

MOTION TILL HSB BRF YMSEN ÅRSSTÄMMA 2018

Motion - Minska avfallskostnader genom utsortering av matavfall

Martin Wiorek lägenhet 163, Sköntorpsvägen 18

En stor mängd av det hushållsavfall som vi i föreningen slänger varje vecka utgörs av matavfall. Istället för att slänga matavfall i den vanliga soptunnan går det med väldigt fördelaktiga ekonomiska och miljömässiga utfall att sortera ut matavfallet. Genom att sortera ut matavfallet blir den ordinarie sophämningsavgiften lägre då vikten som ska hämtas blir betydligt lägre, samtidigt som sophämningsavgiften för matavfallet är i de flesta fall 0 kronor, beroende på lösning. Det utsorterade matavfallet kan bli biogas för att sedan kunna köra t.ex Stockholms bussar, transporter eller taxibilar, en miljövinst för alla.

Förslag

Jag föreslår föreningsstämman besluta att införa matavfallssortering i föreningen.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 8 oktober 2018 och föreslår stämman att bifalla motionen.

Stockholm Vatten och Avfall som ansvarar för stadens renhållning arbetar för ett hållbart flöde för rötning av matavfall och där man nu rötar matavfall till biogas i Gladökvärn och Jordbro. Det är klar förbättring mot tidigare och en del i arbetet med stadens höga mål för andel utsorterat matavfall. Dessa mål kommer stadens behöva arbeta mycket aktivt med för att nå fram till år 2022. Samtidigt har staden fortfarande stora problem med sophantering vilket kan vara en påverkansfaktor i ett förarbete inför utsortering av matavfall.

Föreningen ska arbeta för att vara miljömässigt hållbar och styrelsen ser positivt på förslaget utifrån ett hållbarhetsperspektiv men är inte säkra på att det bidrar till en kostnadsminskning för föreningen. Arbetet att införa matavfallssortering lämpar sig för en arbetsgrupp som ansvarar för och som arbetar med utformning, information och praktisk hantering. Utformning med en arbetsgrupp skulle även göra att de löpande driftskostnaderna inte ökar. Styrelsen föreslår utifrån det att en arbetsgrupp formas och får i uppgift att göra ett förberedande arbete och införa utsortering av matavfall om det förberedande arbetet visar att förutsättningar finns.



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor