



HSB BRF YMSEN

ÅRSREDOVISNING 2018-2019



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 tisdagen den 26 november 2019 klockan 19.00.
Lokal är Lokanta på Hallvägen 7B i Slakthusområdet.

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 revisorernas 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. Förslag till nytt gästrum
24. Motioner
25. Övriga frågor
26. 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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF YMSEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Ymsen i Stockholm med organisationsnummer 702002-6147, redovisar här föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2018-09-01 – 2019-08-31.

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
Hyresrätter	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 263,8 miljoner varav markvärdet är 149,3 miljoner och byggnadsvärdet är 114,5 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

- Genomfört byte av fönster och balkongdörrar i föreningens 180 lägenheter.
- Asfaltering av infarten till Ymsenvägen 2 och gångvägen till källarentrén på Ymsenvägen 2.
- Installerat utrustning för avfuktning och förbättring av luftkvalité i delar av källaren på Ymsenvägen 3.
- Installerat en ny kallmangel i tvättstugan på Ymsenvägen 1.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017-2020	Dörrar	Utbyte av entré och källardörrar
2019-2020	Parkering	Renovering och utökning av parkering
2019-2020	El	Utbyte av resterande stigarledningar för el
2019-2020	Sophantering	Införande av sortering av matavfall och installation av bottentömmande sopbehållare för matavfall

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 värmepump
2010-2011	Sopphantering	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 hissdörrar
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
2017-2019	Fönster	Byte av fönster

Övriga väsentliga händelser

Inom föreningens arbete med systematiskt brandskydd har inventering genomförts, åtgärdsplan tagits fram och rutiner för det löpande arbetet fastställt tillsammans med en dokumentation. Ett medlemsmöte med föreningens systematiska brandskyddsarbete som tema har genomförts och arbetet med systematiskt brandskydd har blivit en del av föreningens löpande arbete.

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

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

En omfattande vattenskada i nedre källaren på Ymsenvägen 5 i början av juni. Vattenskadorna orsakades av en vattenledning som grävdes av i samband med arbeten för Stockholm Exergis nya fjärrvärmerör längs Sköntorpsvägen.

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

Föreningsgemensamma aktiviteter

- Medlemsmöten anordnades den 19 september och 24 april.
- Gemensam trädgårdsdag anordnades 4 maj
- I vår lekpark anordnades ballongfest 12 juni.
- Sommarfest anordnades 24 augusti.
- Föreningen har gett ut medlemsbladet Ymsennytt med 5 nummer.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-11-26. Vid stämman deltog 52 röstberättigade medlemmar varav 1 fullmakt.

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
Peter Sjögårde	Ledamot
Anton Printz	Ledamot utsedd av HSB Stockholm
Christian Ernst	Suppleant
Eva Götell	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per-Mikael Andersson och Johan Sangell samt suppleanterna Christian Ernst och Eva Götell.

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 David Norell och Maria Wilbois. David har varit sammankallande i valberedningen.

Fritidsverksamhet

Föreningen har en seniorförening, bildad 1976 med 35 medlemmar och vars verksamhet under året har omfattat utflykter, bokrecensioner, boule och sociala aktiviteter. Föreningen träffas varje tisdag.

Underhållsplan

Underhållsplanen har genomgått den årliga översynen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till och/eller användning av underhållsfond och för föreningens sparande för (ersättnings)investeringar. Då föreningen tillämpar redovisningsregelverket K3 aktiveras större underhållsåtgärder som tillgångar och blir föremål för avskrivningar. I enlighet med Boverkets skrivningar blir de därmed inte föremål för avsättning till eller utnyttjande av underhållsfond. Utrymme för framtida större underhållsåtgärder skapar vi genom att vi amorterar på våra lån.

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. I avvaktan på nya redovisningsregler tillämpar styrelsen den vanliga schablonen att sätta av ungefär 0,3 % av byggnadens taxeringsvärde till underhållsfonden.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-06-03.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 252 (254 under 2017-2018) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018-2019. Under året har 17 (16 under 2017-2018) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

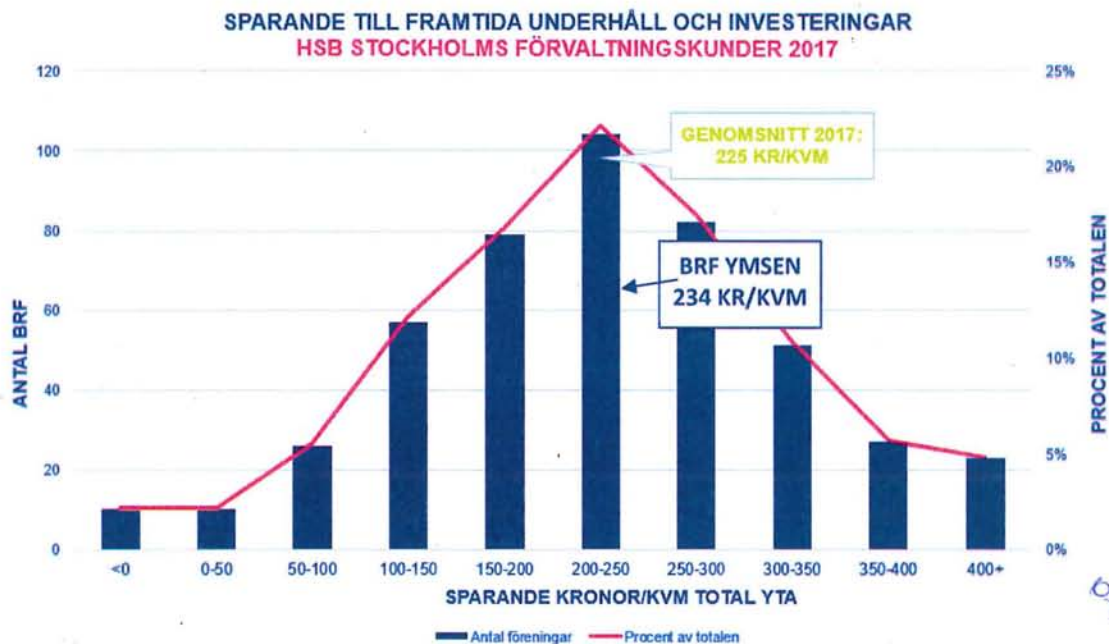
Nyckeltal	2018-2019	2017-2018	2016-2017	2015-2016	2014-2015
Nettoomsättning, tkr	7 455	7 450	7 442	7 393	7 397
Resultat efter finansiella poster, tkr					
Årsavgift*, kr/kvm	1 908	1 958	1 121	-296	-1 507
Drift**, kr/kvm	586	586	586	586	586
Energikostnad, kr/kvm	336	305	326	306	317
Belåning, kr/kvm	153	151	145	139	133
Soliditet, %	2 293	1 603	1 753	1 894	2 032
Räntekänslighet***, %	36	41	32	32	31
Sparande**** kr/kvm	4	3	2	3	
	234	272	247	259	244

* 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 i slutet av 2021, varför en ränteförändring på 1 procent fram till 2021 motsvarar 0 procent av våra totala årsavgifter vid nuvarande lånevolym.

**** 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	3 483 328	7 753 018	1 957 671
Balanserad i ny räkning				1 957 671	-1 957 671
Reservering till fond 2018-2019			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av fond 2018-2019			-142 542	142 542	
Årets resultat					1 907 806
Belopp vid årets slut	263 837	383 295	3 640 786	9 553 231	1 907 806

Styrelsens disposition av årets resultat

Balanserat resultat	9 710 689
Årets resultat	1 907 806
Reservering till underhållsfond	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond	142 542
Summa till stämmans förfogande	11 461 037

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	11 461 037
-------------------------	------------

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



HSB Brf Ymsen i Stockholm

Resultaträkning		2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 455 081	7 450 279
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 003 214	-3 637 046
Övriga externa kostnader	Not 3	-189 691	-166 311
Planerat underhåll		-142 542	-462 793
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-202 458	-211 250
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-740 837	-797 813
Summa rörelsekostnader		-5 278 741	-5 275 213
Rörelseresultat		2 176 340	2 175 066
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 510	6 235
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-274 044	-223 630
Summa finansiella poster		-268 534	-217 395
Årets resultat		1 907 806	1 957 671

02

**HSB Brf Ymsen i Stockholm****Balansräkning****2019-08-31****2018-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 40 338 344 29 802 721

Inventarier och maskiner

Not 8 28 687 0

Pågående nyanläggningar

Not 9 0 15 590

40 367 031 29 818 311

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

40 367 531 29 818 811

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

7 457 5 657

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 576 882 2 772 877

Övriga fordringar

Not 11 27 255 25 509

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 141 914 118 819

3 753 508 2 922 862

Kortfristiga placeringar

Not 13 0 1 000 000

Summa omsättningstillgångar

3 753 508 3 922 862

Summa tillgångar**44 121 039 33 741 673**

02

**HSB Brf Ymsen i Stockholm**

Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	263 837	263 837
Upplåtelseavgifter	383 295	383 295
Yttre underhållsfond	3 640 786	3 483 328
	<u>4 287 918</u>	<u>4 130 460</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 553 231	7 753 018
Årets resultat	1 907 806	1 957 671
	<u>11 461 037</u>	<u>9 710 689</u>
Summa eget kapital	<u>15 748 955</u>	<u>13 841 149</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 25 716 387	17 339 321
	<u>25 716 387</u>	<u>17 339 321</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 1 632 636	1 632 636
Leverantörsskulder	226 782	152 283
Skatteskulder	15 461	20 467
Övriga skulder	Not 16 5 025	5 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 775 793	750 293
	<u>2 655 697</u>	<u>2 561 203</u>
Summa skulder	28 372 084	19 900 524
Summa eget kapital och skulder	<u>44 121 039</u>	<u>33 741 673</u>

02

**HSB Brf Ymsen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 907 806	1 957 671
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	740 837	797 813
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 648 643</u>	<u>2 755 484</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 641	127 039
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	94 494	-179 460
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 716 496</u>	<u>2 703 063</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-11 257 682	-15 590
Investeringar i maskiner/inventarier	-31 875	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-11 289 557</u>	<u>-15 590</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	8 377 066	-1 728 171
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>8 377 066</u>	<u>-1 728 171</u>
Årets kassaflöde	-195 995	959 302
Likvida medel vid årets början	3 772 877	2 813 575
Likvida medel vid årets slut	3 576 882	3 772 877

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



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 1 337 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	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 876 900	6 873 148
Hyror	611 293	622 933
Övriga intäkter	39 523	54 869
Bruttoomsättning	<u>7 527 716</u>	<u>7 550 950</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-70 698	-65 745
Hyresförluster	-1 937	-34 926
	7 455 081	7 450 279
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	544 882	612 000
Reparationer	657 072	220 792
El	230 389	196 632
Uppvärmning	1 600 148	1 600 401
Vatten	212 473	249 316
Sophämtning	80 441	91 253
Fastighetsförsäkring	94 823	92 400
Kabel-TV och bredband	64 095	64 052
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	256 754	253 920
Förvaltningsarvoden	212 093	210 373
Övriga driftkostnader	50 042	45 907
	4 003 214	3 637 046
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	18 973	19 955
Hyror och arrenden	5 730	5 598
Förbrukningsinventarier och varuinköp	17 465	8 251
Administrationskostnader	61 169	65 986
Extern revision	17 750	16 763
Konsultkostnader	9 800	0
Medlemsavgifter	58 804	49 756
	189 691	166 311
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	155 846	160 396
Revisionsarvode	6 440	6 250
Sociala avgifter	40 172	44 604
	202 458	211 250
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 811	1 190
Ränteintäkter HSB bunden placering	3 487	4 888
Övriga ränteintäkter	212	157
	5 510	6 235
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	274 044	223 339
Övriga räntekostnader	0	291
	274 044	223 630



HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	54 242 832	54 242 832
Anskaffningsvärde mark	1 022 625	1 022 625
Årets utrangering	-1 357 958	0
Årets investeringar	11 273 272	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 180 771	55 265 457
Utgående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-25 462 736	-24 689 595
Årets avskrivningar	-737 649	-773 141
Årets utrangering	1 357 958	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 842 427	-25 462 736
Utgående bokfört värde	40 338 344	29 802 721
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	114 000 000	101 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	483 000	1 128 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	149 000 000	99 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	343 000	234 000
Summa taxeringsvärde	263 826 000	201 362 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	152 151	152 151
Årets investeringar	31 875	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 026	152 151
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-152 151	-127 479
Årets avskrivningar	-3 188	-24 672
Utgående ackumulerade avskrivningar	-155 339	-152 151
Bokfört värde	28 687	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	15 590	0
Årets investeringar	-15 590	15 590
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	15 590

02

**HSB Brf Ymsen i Stockholm**

Noter	2019-08-31	2018-08-31			
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Ingående anskaffningsvärde	500	500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	18 873	18 477			
Övriga fordringar	<u>8 382</u>	<u>7 032</u>			
	27 255	25 509			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	141 013	117 194			
Upplupna intäkter	<u>901</u>	<u>1 626</u>			
	141 914	118 819			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	<u>0</u>	<u>1 000 000</u>			
	0	1 000 000			
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Länenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Danske bank	12350388409	0,83%	2022-03-31	10 000 000	0
Stadshypotek	197271	1,07%	2021-12-01	5 467 533	412 644
Stadshypotek	197272	1,11%	2021-12-01	1 552 292	116 424
Stadshypotek	263772	1,16%	2021-12-01	3 994 655	280 332
Stadshypotek	263773	1,16%	2021-12-01	4 536 922	699 972
Stadshypotek	263774	1,16%	2021-12-01	1 797 621	123 264
				27 349 023	1 632 636
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					25 716 387
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					19 185 843
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				29 189 000	28 717 000
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				1 632 636	1 632 636
Not 16 Övriga skulder					
Momsskuld				3 250	3 250
Övriga kortfristiga skulder				<u>1 775</u>	<u>2 274</u>
				5 025	5 524

02

**HSB Brf Ymsen i Stockholm****Noter** **2019-08-31** **2018-08-31****Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	27 964	0
Förutbetalda hyror och avgifter	643 748	626 776
Övriga upplupna kostnader	104 081	123 517
	<u>775 793</u>	<u>750 293</u>

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

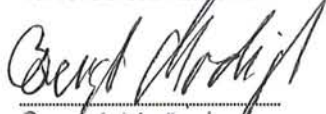
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 1/10 2017
Anton Printz
Gunnar Rabe
Hans Olsson
Johan Sangell
Micael Erixon
Per-Mikael Andersson
Felix Sjögårde

Vår revisionsberättelse har

2019-10-08

lämnats beträffande denna årsredovisning


Bengt Modigh

Av föreningen vald revisor


Lena 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 räkenskapsåret 2018-09-01--2019-08-31.

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 2019 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 revisions sed i Sverige. Revisörernas 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 revisors sed 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 räkenskapsåret 2018-09-01--2019-08-31 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. Revisorn 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 den 8 / 10- 2019

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Bengt Modigh
Av föreningen vald revisor

PRESENTATION AV VALBEREDNINGENS FÖRSLAG

2019-10-09

För om- och nyval till styrelsen och revisorer

P-M Andersson, nuvarande ordförande och styrelseledamot. Bor på Ymsenvägen 1 och har lång erfarenhet i föreningens styrelsearbete. Tycker att det är energigivande att bidra till föreningens utveckling. Kandiderar för omval på 2 år som ordförande.

Johan Sangell, nuvarande sekreterare och styrelseledamot. Bor på Ymsenvägen 3. Har under sin period förutom sekreterarrollen drivit diverse projekt som källarmiljöer, OVK och sophantering. Kandiderar för omval på 2 år som ordinarie ledamot.

Christian Ernst sitter idag som suppleant i styrelsen och kandiderar nu till ordinarie ledamot i styrelsen. Bor på Ymsenvägen 2. 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. Kandiderar för nyval på 2 år som ordinarie ledamot.

Eva Götell sitter idag som suppleant i styrelsen. Eva är även en aktiv länk till Seniorgruppen i vår förening, där kulturella och sociala aktiviteter samt frågor som rör föreningen kan tas upp. Kandiderar för omval på 1 år som suppleant.

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 även uthyrningen av föreningens gästrum och utlåning av lokal. Kandiderar för omval i 1 år som internrevisor.

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

FÖRSLAG TILL NYTT GÄSTRUM

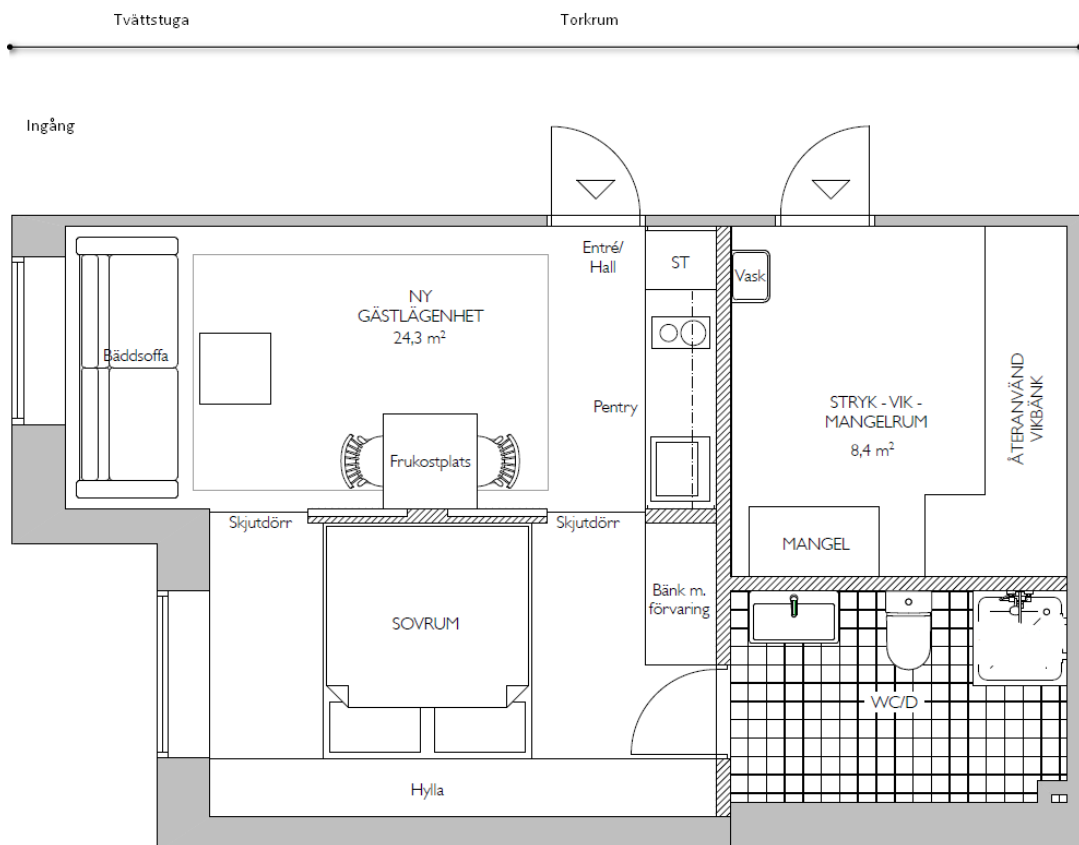
Förslag – Tidigare mangelrum på Ymsenvägen 3 byggs om till nytt gästrum.

I inledningen av arbetet med systematiskt brandskydd fick styrelsen information om att vårt gästrum som benämns "Rådjuret" och som ligger i anslutning till föreningslokalen saknade tillräckliga utrymningsvägar. Det var främst kopplat till placeringen av köket. Gästrummet stängdes av och föreningen har sedan dess haft det mindre gästrummet "Haren" att erbjuda föreningens medlemmar. Styrelsen gjorde en studie på alternativa möjligheter att skapa utrymningsvägar från gästrummet. Det visade sig att möjliga alternativ för att skapa utrymningsvägar var kostsamma och inte optimala.

Då lokaler frigjordes i det tidigare mangelrummet kom möjligheten att skapa ett nytt gästrum i dessa lokaler. Här går att skapa ett gästrum med mer ljus från större fönster, en trinett, toalett och dusch. Förslaget bygger på att befintligt mangel- och strykrum flyttas till det rum där stenmangeln tidigare var placerad och att gästrummet placeras så att båda fönstren blir del av gästrummet. Befintlig toalett i korridoren behålls.

Förslaget är framtaget utifrån att gästrum är den i särklass mest efterfrågade gemensamma resursen i föreningen och är mycket uppskattat. Under oktober 2019 har vi 16 bokade nätter i vårt befintliga gästrum och ett nytt gästrum med högre kvalité skulle uppskattas och fylla ett behov.

Styrelsen föreslår stämman att det tidigare mangelrummet på Ymsenvägen 3 byggs om till nytt gästrum.



Ett möjligt utförande av nytt gästrum på Ymsenvägen 3.

MOTIONER TILL HSB BRF YMSENS ÅRSSTÄMMA 2019

Motion – Intresseundersökning för bastu i det tidigare mangelrummet på Ymsenvägen 3.

2019-03-25 Anders Thuresson lägenhet 42, Ymsenvägen 3

I nuläget verkar ” gamla mangelrummet” stå tomt och oanvänt - detta behöver såklart bekräftas mer noga och mitt förslag är att undersöka om så är fallet, och om medlemmarna vill se en enkel förstudie till ett litet bastuprojekt.

Jag har inte en aning om det är enkelt, svårt, dyrt eller billigt med bastu, men jag skulle vilja se en enkel förstudie. I nuläget känns tomma eller väldigt lite använda lokaler onödigt.

Förslag

Föreslår att styrelsen skickar ut en intresseundersökning eller namninsamling i föreningen för intresse att inreda lokalen på Ymsenvägen 3 till gemensam bastu.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 7 oktober 2019 och föreslår stämman att avslå motionen.

Det finns ett intresse för bastu i föreningen och det är ett av några förslag som finns på gemensamma resurser. Ett gästrum är emellertid en än mer eftertraktad gemensam resurs än alla andra förslag bland våra medlemmar. Efter att gästrummet vid föreningslokalen inte längre får användas ur brandskyddssynpunkt har styrelsen istället föreslagit att göra ett gästrum av mangelrummet på Ymsenvägen 3.

När lokaler frigörs i framtiden kommer de önskemål om gemensamma som resurser exempelvis bastu alltid finnas med vid bedömningen hur en lokal ska användas. För olika önskemål krävs dock olika förutsättningar för att de ska kunna vara möjliga och rimliga att genomföra.

Motion – Installation av solfångare, elbils-laddare och vätgasverk

2019-04-30 Anna Nilsson lägenhet 3, Ymsenvägen 3

Om vi ska nå klimatmålen för kommande år behöver vi alla tänka nytt. Att installera solpaneler och vätgasverk sänker och / eller eliminerar dessutom helt - på sikt kostnaderna för el, uppvärmning och varmvatten.

Idag finns system för solpaneler och för vätgas celler så att man som Brf kan installera ett helt autonomt energiförsörjningssystem.

Se även inbjudan till HSB seminarium rörande solceller bifogat.

Förslag

Jag föreslår att föreningen installerar solceller, laddstolpar för elbilar i vår förening och undersöker/installerar i ett andra skede vätgasverk för värme, el och varmvattenförsörjning.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 7 oktober 2019 och föreslår stämman att avslå motionen.

Flera i styrelsen har under året varit på temaaktiviteter avseende solenergi och hållbarhet. Styrelsen följer utvecklingen noga och kommer fortsätta följa utvecklingen då det handlar om både miljö och ekonomi. Våra tak är dessvärre små relaterat till boendeyta vilket ger att det blir höga kostnader för en liten effekt för en installation av solenergi på våra tak. Ett smalhus med 3 våningar som exempelvis de på Skagersvägen har betydligt bättre förutsättningar för solfångare på tak. En annan intressant utveckling är de lösningar som idag finns som prototyper med solfångare till fasaden. Styrelsen ser att den utveckling som sker inom området kan ge förutsättningar för solfångare i anslutning till att föreningen renoverar taken på våra hus och även för våra fasader vid framtida renovering av fasaderna.

När det gäller vätgasverk finns idag inga kommersiella produkter riktade mot bostadsrättsföreningar och att införa en prototypanläggning som vi bygger själva skulle bli kostsamt med stora ekonomiska risker. Det kan leda till höga kostnader för föreningen och kraftiga avgiftshöjningar. Denna typ av lösningar är ännu bara riktade mot större värmeproducenter. Även här följer styrelsen utvecklingen.

Laddning för el-bilar är en av de saker som ingår att titta på i förarbetet till den beslutade utökningen av parkeringsplatsen.

Motion – Översyn av gemensamma lokaler

2019-09-29 Pernilla Hansson lägenhet 3, Ymsenvägen 1

Vad jag förstår så hyrs ett knappt tiotal gemensamma utrymmen, av varierande storlek, i föreningen ut till enskilda medlemmar. Därmed nyttjas gemensamma kvadratmetrar av ett väldigt litet antal medlemmar till, vad jag kan förstå enligt årsredovisning, väldigt förmånliga och ringa kostnader. Därmed gynnas på otillbörligt vis enskilda medlemmar.

Jag misstänker att de finns många som behöver extra utrymmen och förråd. Om ytorna nu ens ska användas till förråd?

Jag anser också att hyrorna för utrymmena bör justeras upp då det finns en potentiellt mycket större intäktskälla för föreningen i de här ytorna.

Förslag

Mitt förslag är att se över de utrymmen som finns och titta möjligheterna att dela upp ytorna så att de gemensamma kvadratmetrarna kommer fler medlemmar till gagn.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 7 oktober 2019 och föreslår stämman att se motionen som besvarad.

Styrelsen har under de gångna två verksamhetsåren inventerat föreningens lokaler och försökt göra en marknadsanalys avseende hyresnivåer för kommersiella lokaler och för förråd. De lokaler som frigjorts har bedömts om de kan användas till något som alla får nytta av eller inte. Ett exempel på när bedömningen är att lokalen bäst nyttjas som en gemensam resurs är styrelsens förslag till nytt gästrum. De utrymmen som inte bedömts kunna användas för gemensam användning har erbjudits de som står i kön för lokaler.

Styrelsen har beslutat en ny avgiftsnivå på hyror vilken har införts för de nya hyresavtalen. Tidigare hyresavtal håller på att omförhandlas så att de får samma hyresnivå som de nya hyresavtalen.

Motion - Automatiska dörröppnare/stängare till entrédörrar

2019-09-30 Josef Tuulse lägenhet 64, Ymsenvägen 3

Med anledning av att tillgängligheten i våra hus är något sämre anser jag det vara en självklarhet att samtliga entrédörrar får automatiska dörröppnare som aktiveras med kod+knapp utifrån och knapp inifrån. Jag rekommenderar tormax öppnare. Systemet är stabilt, säkert och innebär kan man behålla nycklar som system. Vi har många äldre i föreningen. Vissa går på dubbla kryckor och det gör ont att se hur de behöver triskas med nycklar och tunga dörrar.

Dörröppnare är stor livskvalitet för oss boende. Detta kan inte vänta längre. Med fördel kan även källardörrarna ha detta system. Det ger oss chans att även få mängdrabatt på installationen som är en engångskostnad.

Förslag

Jag vill uppmuntra styrelsen till att genomföra detta ordentligt. Jag anser att det är av stor vikt att samtliga dörrar får öppningsanordning. Även källardörrar

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 21 oktober 2019 och föreslår stämman att avslå motionen.

De som arbetar med entréerna bör ges uppdraget att ta fram en lösning och här bör inte stämman överta beslutet i ett avseende. Arbetsgruppen för entréerna har alla de påverkande faktorerna inför de val som behöver göras och gruppen bör ha uppdraget att ta fram underlag till beslut även för detta i arbetet med våra entréer. En av många påverkansfaktorer i det pågående arbetet är vikten av tillgänghetsanpassning för alla med behov kopplat till det.

Motion - Ge utskottet för renovering av ytterdörrar rösträtt i sin fråga

2019-09-30 Josef Tuulse lägenhet 64, Ymsenvägen 3

Förslag

Jag anser att utskottet för renovering av ytterdörrar och låssystem bör få vara med att rösta i frågor som berör deras arbete. Att ge utskottet varsin röst kan snabba på och förenkla arbetet samt vara motiverande och stimulerande för samtliga.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 21 oktober 2019 och föreslår stämman att avslå motionen.

De som arbetar med våra entréer har styrelsens uppdrag att föreslå utförande, olika val och hur arbetet ska genomföras. Gruppen har att ta hänsyn till ett stort antal faktorer som påverkar arbetet och de val som ska göras. Här har gruppen en mycket bra insikt i de möjligheter och de begränsningar som finns för att föreslå ett utförande. Gruppens förslag kommer ges stor vikt hos styrelsen vid beslut.

En förflyttning av beslutet utanför styrelsen är inte möjligt. Beslutet måste tas av styrelsen eftersom det är styrelsen ensam som har ansvar för föreningens underhåll, drift och ekonomi.

Motion - Beslut angående förhållningssätt till framtida renoveringar

2019-09-30 Josef Tuulse lägenhet 64, Ymsenvägen 3

Med all respekt för demokratiska beslut anser jag att den genomförda fönsterrenoveringen är ett stort misslyckande och ett oansvarigt handhavande av medlemmarnas ekonomiska medel. Att se hur fullt friska trä-fönster med förmodad, nästintill evig livslängd bytts ut mot aluminium kassetter smärtar mig enormt. Jag är medveten om att vissa fönster och fasader har haft problem men jag har själv inspekterat de fönster som tagits ut och med klar majoritet så är det fullt friska träramar av kärnvirke som bytts ut. Påståendet om att det varit "våldigt mycket röta" är helt enkelt fel. Det finns väldigt mycket att säga om detta men jag nöjer mig med att säga att jag ångrar att jag öppnade dörren för denna manöver. Att utskottet inte heller velat redovisa kostnaden (med hänvisning till upphandling) för medlemmarna gör mig riktigt arg. Det är vi som äger husen tillsammans och vi är ingen institution som behöver förhålla oss till upphandlingsregler.

1. En ekonomisk kalkyl över tid skall inte vara grund för beslut.
2. Möjliggör för enstaka renoveringar på föreningens bekostnad.
3. Reparera det endast det som är trasigt, inte det som är helt och fungerande.
4. Styrelsen skall på medlemmars anmodan redovisa kostnader, budget och upphandlings förslag.
5. Styrelsen skall om möjligt välja utformning och estetik som passar husens kulturhistoria.

Detta möjliggör att enstaka renoveringar och reparationer som görs på föreningens bekostnad inte behöver innefatta åtgärder av samtliga lägenheter. Med dokumentation och historik så kan man utföra reparationer lugnt, ansvarsfullt, ekonomiskt och rättvist. Då fönsterrenoveringen varit det som föranlett denna punkt menar jag att det är av stor vikt att bryta trenden av att göra denna typ av stora insatser. Jag kan fortfarande inte förstå hur ett sådant ingrepp kunnat gå igenom i en sådan stor förening. Jag kan inte heller förstå varför föreningen inte fixat de fönster som faktiskt var trasiga tidigare. Det oroar mig även att de nya fönstren som vi fått redan håller på att gå sönder. Jag har tätningsslistor som lossnat, vattensamlingar mellan glasen och drag kring ytterbågarna som uppkommit efter renoveringen. I ett enskilt samtal med en besiktningsman har jag upplysts om att våra nya fönster kanske till och med har en kortare livstid än om vi låtit de gamla sitta kvar. Därför är det av stor vikt att styrelsen kan åtgärda de fel som eventuellt kommer att uppstå framöver från fall till fall och inte genom massiva insatser.

Förslag

Jag vill med anledning av detta uppmuntra styrelsen till att ta ett vägledande beslut för framtida åtgärder som möjliggör att enstaka renoveringar och reparationer som görs på föreningens bekostnad inte behöver innefatta åtgärder av samtliga lägenheter. Med dokumentation och historik så kan man utföra reparationer lugnt, ansvarsfullt, ekonomiskt och rättvist. Jag ger även styrelsen i uppgift att formulera ett vägledande manifest för hur renoveringar kan genomföras för att verka för att husens kulturhistoria och ursprung kan bevaras och återfås.

Motionen är intressant och väcker flera principiella frågor. Framförallt hur stora reparationer ska genomföras. Huvudfrågan är om de ska genomföras bit för bit eller i ett sammanhang? Frågan har tidigare diskuterats ingående av styrelsen, just på grund av fönstren.

Enligt styrelsens mening finns det inget absolut svar, men inriktningen är klar. Att som motionären föreslår, skjuta på reparationer till dess de är nödvändiga och inte ta ett helhetsgrepp leder i normalfallet till ekonomiska förluster. En starkt bidragande orsak till detta är en bostadsrättsförenings uppbyggnad.

I det fall en fastighet ägs av ett bolag är det inte orimligt att tänka sig att det i vissa fall skulle fungera med den modell motionären föreslår. Men att i en bostadsrättsförening, med mer än 200 ägare, där styrelsen och ägarna byts ut löpande, bygga en renoveringsplan på att dokumentationsplan upprättas och följs över decennier är helt enkelt orealistiskt. Nya personer med nya erfarenheter tar ständigt över.

Styrelsen har när det gäller fönstren agerat på samma sätt som alltid när det gäller renoveringar. Problemen inventeras, alternativ tas fram med hjälp av intern och extern expertis, lösningar arbetas fram och upphandling sker.

Just i detta fall, med fönstren, gick styrelsen in med utgångspunkten att fönstren borde renoveras och inte bytas ut. Orsaken till detta var den traditionella kunskapen att äldre fönster ofta är i bra skick, av kärnvirke, och normalt inte behöver bytas ut.

Så redovisades också läget i informationen i fönsterfrågan på årsstämman 2017.

Styrelsen initierade därefter en ordentlig genomgång i flera omgångar av fönstren. Dessa genomgångar visade att ett flertal fönster och balkongdörrar var i sådant skick att det inte var ekonomiskt rimligt att renovera dem. De två alternativen, att renovera de dåliga fönstren eller att byta ut allt ställdes därefter mot varandra. I det arbetet vägdes som alltid kulturhistoriska synpunkter in. Tiden för själva genomförandet i varje enskild medlems lägenhet vägdes också in.

Styrelsen beslöt härefter att tillfråga medlemmarna vid en extra stämma om deras mening, med rekommendationen att utbyte skulle ske av samtliga fönster och balkongdörrar. Det blev också den extra stämmans beslut.

Efter utbytet har styrelsen nåtts av ett ovanligt stort antal positiva kommentarer. Vi har nu fönster och balkongdörrar som går att öppna och stänga utan problem och hela projektet har genomförts i stort sett utan klagomål, vilket är unikt. Samtidigt är styrelsen medveten om att vid ett projekt av den här omfattningen det säkerligen kommer att uppstå efterjusteringsbehov av olika dignitet.

Det här betyder att såväl styrelsen som årsstämman även denna gång har landat i det som styrelsen ser som normalfallet, att det är fel att skjuta på och lägga över ansvar för reparationer på kommande generationer av medlemmar. Något annat skulle dessutom leda till ekonomiska förluster och skulle inte vara ansvarsfullt. Styrelsen tar således sitt ansvar att se till medlemmarnas intressen på stort allvar.

Motionen tar också upp frågan om medlemmarnas insyn i styrelsens arbete. Det traditionella i föreningar är att styrelsen arbetar och redovisar resultatet av sitt arbete på en stämma. Arbetet granskas i en HSB-förening också både av en föreningsvald revisor och extern revisor. Det unika inom HSB är att HSB dessutom utser en person att vara ledamot av styrelsen, alltså med full insyn i allt. Att styrelsen utöver detta till de medlemmar som så önskar ska redovisa sitt arbete i detalj blir arbetsmässigt orimligt. Dessutom är styrelsen juridiskt ansvarig för sina beslut och kan inte delegera det ansvaret till någon annan. Den medlem som önskar ordentlig insyn får i stället erbjuda sig att axla rollen som ledamot i styrelsen, med allt vad det innebär i form av arbetsinsats och ansvar.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 21 oktober 2019 och föreslår stämman att se motionen som besvarad.



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

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Omsättnings-tillgångar 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



HSB – där möjligheterna bor