



HSB BRF YMSEN ÅRSREDOVISNING 2013-2014



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:s Bostadsrättsförening Ymsen i Stockholm

Medlemmarna kallas till föreningsstämma tisdagen den 25 november 2014 klockan 19:00. Lokal är Mälarsalen, Folkets Hus, Årsta Torg.

Dagordning

1. Val av stämмоordförande
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och revisorssuppleant
15. Val av valberedning
16. Val till representation i HSB
17. Övriga frågor
18. Mötets avslutande

Som medlem ska du kunna legitimera dig vid ingången till möteslokalen. Ta 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

Årsredovisning

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Ymsen org.nr 702002-6147 i Stockholm, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2013-09-01 – 2014-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades 1946-02-13. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Ymsen 1, Ymsen 2, Ymsen 3, Rungeln 1 och Rungeln 2.

Av föreningens 180 lägenheter upplåts 178 med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Medlemmar

Föreningen har 236 medlemmar, en ökning med 4 medlemmar jämfört med föregående räkenskapsår. Under året har 11 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ordförande	Per-Mikael Andersson
Vice ordförande	David Norell
Sekreterare	Johan Sangell
Kassör	Bo Lilienberg
Ledamot	Micael Erixon
Ledamot utsedd av HSB Stockholm	Leena Harakka
Suppleant	Eva Rehn
Suppleant	Kerstin Palmin

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Micael Erixon och Bo Lilienberg samt suppleanterna Eva Rehn och Kerstin Palmin.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Styrelsens ordinarie ledamöter två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Karin Öberg med Helena Eklund som suppleant valda av föreningen, samt BoRevision.

Valberedning

Föreningens valberedning har utgjorts av Johanna Karlsson och Tönu Kerstell

Ombud till distriktsstämma

Föreningens ombud vid distriktsstämma för HSB Stockholms distrikt Söderort har varit Per-Mikael Andersson och David Norell.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-11-25. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har inga anställda.

Fastigheter

Föreningens fastigheter har beteckningen Ymsen 1, Ymsen 2, Ymsen 3, Rungeln 1 och Rungeln 2. Föreningen innehar 178 av medlemmar ägda lägenheter samt 2 lägenheter som uthyres (lägenhet nr 31 och nr 32).

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Januari månad har varit avgiftsfri.

Något om vad som skett under året

- Föreningens lekpark har renoverats.
- Lilla tvättstugan på Ymsenvägen 3 har fått nya tvättmaskiner och torktumlare.
- Arbetet med renoveringen av föreningens hissar har påbörjats.
- Trädgårdsgruppen långsiktiga arbete med att föryngra och utveckla föreningens gemensamma gröna ytor har fortsatt under året.
- Gemensam städdag anordnades 10 maj.
- Invigning av föreningens nyrenoverade lekpark med ballongfest 4 juni.
- 21 augusti ordnades föreningens sommarfest med cirka 70 deltagande medlemmar.

Medlemsinformation

- Arbetet med att utveckla föreningen hemsida www.brfymsen.se har fortsatt. Hemsidan är tänkt att ge medlemmarna tillgång till aktuell information och den skall även fungera som en kontaktväg till föreningens styrelse men även till föreningens fastighetsförvaltning och ekonomiska förvaltning.
- Föreningen har gett ut medlemsbladet Ymsennytt med 4 nummer.
- Ett informationsmöte inför arbetet med renoveringen av föreningens hissar anordnades i föreningslokalen den 9 juni.

Fritidsverksamhet

Föreningen har en pensionärsförening, bildad 1976, som står för studier, resor teater, sammankomster m.m. Föreningen träffas varje tisdag.

Ekonomisk förvaltning

Sköts av HSB Stockholm.



Fastighetsförvaltning

Sköts av ADB fastighetservice.

HSB kod

Styrelsen arbetar efter de etikregler som har tagits fram inom det som benämns som HSB kod. Föreningen följer dessa riktlinjer i alla avseenden utom där koden rekommenderar att styrelsen väljs utan suppleanter och där rekommendationen är att ordförande väljs på stämman.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor

Balanserat resultat	7 072 343
Årets resultat	<u>55 707</u>
Summa	<u><u>7 128 050</u></u>

Styrelsens föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fonden	962 081
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt plan	-962 081
Balanserat resultat	<u>7 128 050</u>
Summa	<u><u>7 128 050</u></u>

Fond för yttre underhåll	
Vid årets början	4 789 053
Uttag ur yttre fonden	-962 081
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt plan	<u>962 081</u>
Summa	<u><u>4 789 053</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning framgår av bilaga resultat- och balansräkning. 

Per-Mikael Andersson
Ordförande



Org Nr: 702002-6147

Styrelsen för HSB Brf Ymsen i Stockholm

Org.nr: 702002-6147

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-09-01 - 2014-08-31 *af*

**HSB Brf Ymsen i Stockholm**

Resultaträkning		2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Nettoomsättning	Not 1	6 830 272	7 398 432
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 637 741	-3 983 074
Planerat underhåll		-962 081	-446 909
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-213 735	-218 026
Avskrivningar	Not 3	<u>-1 361 072</u>	<u>-1 336 399</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-6 174 629</u>	<u>-5 984 408</u>
Rörelseresultat		655 643	1 414 024
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	25 138	11 238
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-625 074</u>	<u>-671 962</u>
Summa finansiella poster		<u>-599 936</u>	<u>-660 724</u>
Årets resultat		55 707	753 301

**HSB Brf Ymsen i Stockholm**

Balansräkning		2014-08-31	2013-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	32 839 410	34 171 761
Mark och markanläggningar	Not 7	1 022 625	1 022 625
Inventarier	Not 8	106 789	12 146
		<u>33 968 824</u>	<u>35 206 532</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>33 969 324</u>	<u>35 207 032</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 330	1 113
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 073 777	1 327 674
Övriga fordringar	Not 10	19 928	30 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	118 093	111 531
		<u>5 215 128</u>	<u>1 471 070</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>6 215 128</u>	<u>2 471 070</u>
Summa tillgångar		<u>40 184 452</u>	<u>37 678 102</u>

**HSB Brf Ymsen i Stockholm****Balansräkning** **2014-08-31** **2013-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser	263 837	263 837
Upplåtelseavgifter	383 295	383 295
Underhållsfond	4 789 053	4 835 962
	<u>5 436 185</u>	<u>5 483 094</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 072 343	6 272 133
Årets resultat	55 707	753 301
	<u>7 128 050</u>	<u>7 025 434</u>

Summa eget kapital 12 564 235 12 508 528

Skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	25 714 128	24 030 107
Leverantörsskulder		1 091 332	158 421
Skatteskulder		0	86 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	814 757	894 208
Summa skulder		<u>27 620 217</u>	<u>25 169 574</u>

Summa eget kapital och skulder **40 184 452** **37 678 102**

Poster inom linjen**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 36 328 000 36 328 000

Ansvarsförbindelser

Fastigo 2 536 6 141

**HSB Brf Ymsen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	55 707	753 301
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 361 072	1 336 399
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 416 779	2 089 700
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	5 797
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 045	2 331
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	766 622	-60 722
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 185 446	2 037 106
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	14 690
Investeringar i maskiner/inventarier	-123 364	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-123 364	14 690
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 684 021	-1 447 693
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 684 021	-1 447 693
Årets kassaflöde	3 746 103	604 103
Likvida medel vid årets början	2 327 674	1 723 571
Likvida medel vid årets slut	6 073 777	2 327 674

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

**HSB Brf Ymsen i Stockholm****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 2 % per år enligt plan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. Bokförda värdet på fastigheterna är så lågt att avskrivning med 1 % ger endast marginell skillnad. Byggvärdet minskades med 29 600kr år 2010-2011 till 3 918 950 kr pga. utrangering av gamla radiatorer. För övriga anläggningar sker avskrivning med 20-50 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 0kr.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	95 600	93 200
Sociala kostnader	29 446	15 810
Övrigt	0	26 090
	<u>125 046</u>	<u>135 100</u>
Revisorer		
Föreningsvald	4 440	4 488
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	6 566	223 096
Sociala kostnader	2 063	77 656
Pensionskostnader och förpliktelser	3 397	14 309
	<u>12 026</u>	<u>315 061</u>
Totalt	<u>141 512</u>	<u>462 207</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Brf Ymsen i Stockholm**

Noter	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 304 763	6 876 268
Hyror	470 509	467 688
Övriga intäkter	56 602	56 756
Bruttoomsättning	<u>6 831 874</u>	<u>7 400 712</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-1 528	-2 280
Hyresförluster	-74	0
	6 830 272	7 398 432
Not 2 Drift		
Personalkostnader	141 512	462 208
Fastighetsskötsel och lokalvård	693 449	428 397
Reparationer	339 309	298 814
El	215 074	238 528
Uppvärmning	1 393 883	1 548 572
Vatten	164 891	191 460
Sophämtning	47 704	90 185
Fastighetsförsäkring	70 141	66 113
Kabel-TV	167 074	163 068
Övriga avgifter	22 170	12 754
Förvaltningsarvoden	182 927	188 051
Övriga driftskostnader	199 607	294 924
	3 637 741	3 983 074
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	78 971	78 971
Om- och tillbyggnad	1 253 380	1 253 380
Inventarier	28 721	4 048
	1 361 072	1 336 399
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 029	4 807
Ränteintäkter skattekonto	-1 859	0
Ränteintäkter HSB specialinlåning	22 500	5 738
Övriga ränteintäkter	468	693
	25 138	11 238
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>625 074</u>	<u>671 962</u>
	625 074	671 962



HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter	2014-08-31	2013-08-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	54 214 082	54 214 082
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>54 214 082</u>	<u>54 214 082</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 042 321	-18 709 970
Årets avskrivningar	<u>-1 332 351</u>	<u>-1 332 351</u>
Utgående avskrivningar	<u>-21 374 672</u>	<u>-20 042 321</u>
Bokfört värde	32 839 410	34 171 761
Taxeringsvärde		
Byggnader	93 461 000	93 461 000
Mark	<u>85 148 000</u>	<u>85 148 000</u>
	<u>178 609 000</u>	<u>178 609 000</u>
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	1 022 625	1 022 625
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	28 750	28 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 051 375</u>	<u>1 051 375</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 750	-28 750
Utgående avskrivningar	<u>-28 750</u>	<u>-28 750</u>
Bokfört värde	1 022 625	1 022 625
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	28 787	28 787
Årets investeringar	123 364	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>152 151</u>	<u>28 787</u>
Ingående avskrivningar	-16 641	-12 593
Årets avskrivningar	<u>-28 721</u>	<u>-4 048</u>
Utgående avskrivningar	<u>-45 362</u>	<u>-16 641</u>
Bokfört värde	106 789	12 146
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>



HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter	2014-08-31	2013-08-31
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	8 303	0
Skattekonto	11 625	12 162
Övriga fordringar	0	18 590
	19 928	30 752

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Länsförsäkring	30 169	27 905
SOS Alarm	2 376	11 186
ComHem	14 021	13 720
Ekonomiförvaltning	15 274	15 018
Medlemsavgifter	0	15 267
Övriga förutbetalda kostnader	0	20 000
Fastighetsskötsel	41 825	0
Telia	516	0
Söderbergs Mattleasing	3 005	0
RULLHTEKK AB	3 118	0
Digital underhållsplan	491	0
Ränteintäkter HSB Allkonto + Specialinlåning	7 299	8 435
	118 093	111 531

Not 12 Kortfristiga placeringar		
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000

Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	263 837	383 295	4 835 962	6 272 133	753 301
Resultatdisp enl. stämmobeslut			-46 909	800 210	-753 301
Årets resultat					55 707
Belopp vid årets slut	263 837	383 295	4 789 053	7 072 343	55 707

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	8659	2,53%	2014-09-02	8 211 775	699 972
Stadshypotek	896777	2,61%	2014-12-01	7 565 140	412 644
Stadshypotek	896778	2,61%	2014-12-01	2 134 412	116 424
Stadshypotek	970728	2,66%	2015-12-01	5 419 676	280 332
Stadshypotek	970729	2,66%	2015-12-01	2 383 125	112 992
				25 714 128	1 622 364

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 24 091 764

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 17 602 308



HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter 2014-08-31 2013-08-31

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	84 327	21 601
	Förutbetalda hyror och avgifter	590 072	622 790
	Revision uppskattad	13 825	15 000
	El	15 656	17 000
	Fjärrvärme	81 584	78 628
	Städ	26 331	25 689
	Renhållning	0	30 000
	Övriga upplupna kostnader	0	83 500
	Vatten	2 961	0
		814 756	894 208

Stockholm, den

Bo Liljenberg

Leena Harakka

David Norell

Micael Erixon

Johan Sangell

Per-Mikael Andersson

Vår revisionsberättelse har, 24/10-14 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Ola TranéBoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ymsen i Stockholm för räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-08-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Ymsen i Stockholm för räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

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

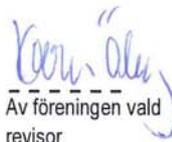
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 24/10 2014

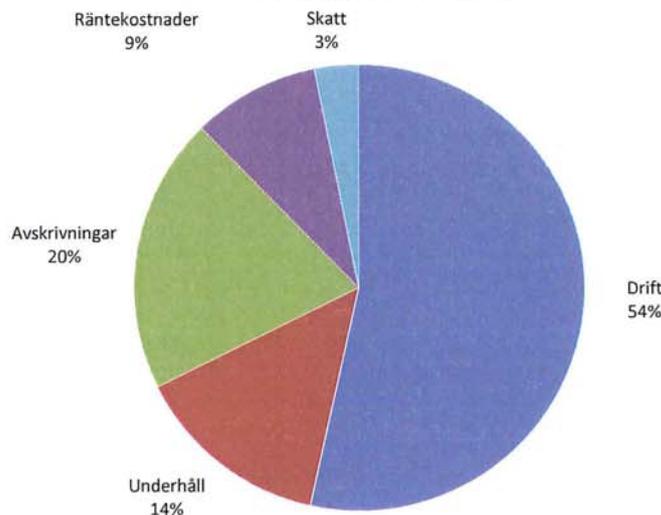

Av föreningen vald
revisor


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor
Ola Trané

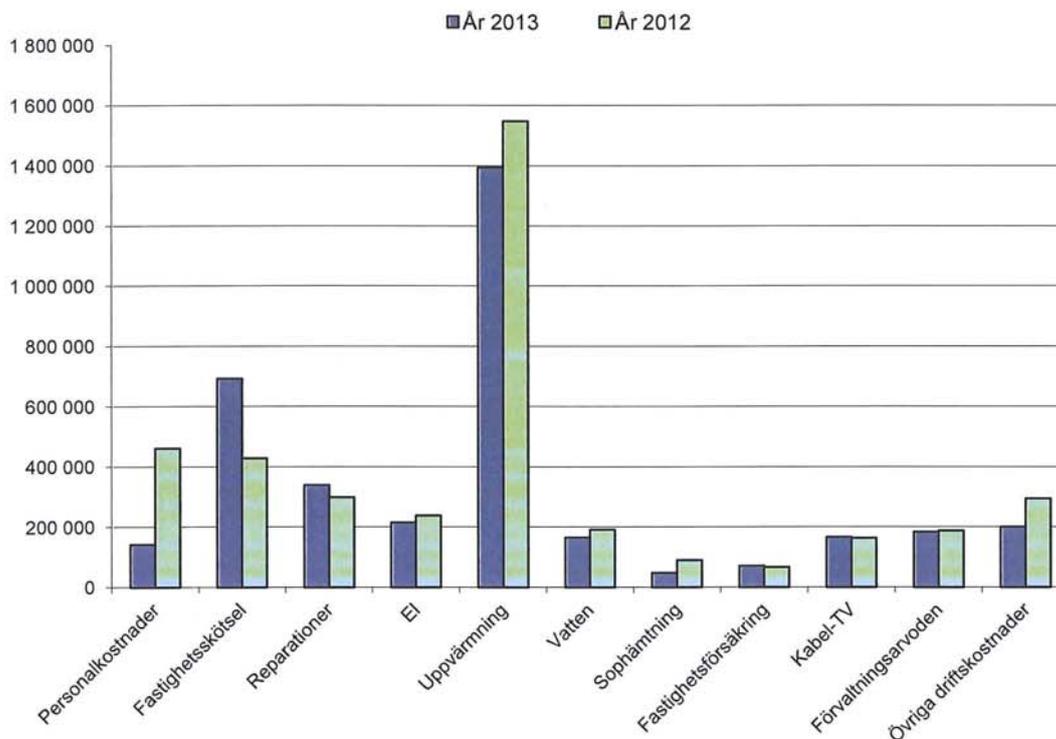


HSB Brf Ymsen i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Motioner till HSB Brf Ymsens årsstämma 25 november 2014

Motion – kompostanläggning

Vi föreslår att styrelsen i föreningen Ymsen undersöker möjligheten att installera en kompostanläggning för biologiskt avfall (matavfall). Är det överhuvudtaget hanterbart och vad skulle det i så fall kosta?

Anne-Marie & Anders Willstrand, Ymsenvägen 3

Motion – sortering av matavfall

Vi önskar att föreningen ska ligga i framkant när det gäller miljö och hållbarhet.

Till detta hör att undersöka möjligheterna att sortera matavfall.

Magnus Ahlström/Sara Danielsson, Ymsenvägen 1

Motion - kompost

Jag föreslår att föreningen tillsätter en arbetsgrupp med mål att inom ett år möjliggöra kompostering eller uppdelning av matavfall i separata sopkärl för återvinning/produktion av metangas.

Anna Nilsson, Ymsenvägen 3

Styrelsen har behandlat motionerna på styrelsemötet den 13 oktober 2014 och rekommenderar stämman att ge styrelsen i uppdrag att utreda detta till nästa stämma.

Stockholms stads miljöplan och även avfallsplan arbetar för och har tydliga mål på att samla in komposterbart avfall för att på så sätt göra biogas till exempelvis SLs bussar. Här utvärderar Stockholm flera modeller för detta bl a separata sopkärl, "gröna påsar" och avfallskvarnar. Samtidigt har vi nu ett nytt politiskt styre på både kommunal och nationell nivå som mycket väl kan ge nya riktlinjer och en ny miljöpolitik. Det är viktigt att föreningen gör något som är långsiktigt och som är hållbart ur både ett miljömässigt och ekonomiskt perspektiv. En särskild hantering av komposterbart avfall kommer att behöva hanteras på en kommande stämma.

Motion - extern städning av tvättstuga

Vi förslår att städningen av tvättstugorna inkluderas i det uppdrag som trappstädningen nu har och städas varje vecka.

Björn Bergenholtz & Jeanette Wiman Bergenholtz, Ymsenvägen 2

Motion - städning av tvättstugor

Föreslår en regelbunden städning av tvättstugorna i samband med trappstäd.

Magnus Ahlström/Sara Danielsson, Ymsenvägen 1

Styrelsen har behandlat motionerna avseende städning i tvättstugorna på styrelsemötet den 13 oktober 2014 och rekommenderar stämman att avslå motionerna.

Våra tvättstugor städas i samband med trappstädningen en gång i månaden. Att utöka den externa städfrekvensen till en gång i veckan gör inte att vi kommer mötas av en ren tvättstuga eller att vi kommer åt problemet med att mötas av en smutsig tvättstuga. Det kan med stor sannolikhet istället ge motsatt effekt med en generellt sämre städning och ett sämre ansvarstagande. Ett sätt att komma åt problemet är att installera ett elektroniskt bokningssystem med nyckeltaggar. Det är en alternativ väg att gå på sikt där styrelsen följer utvecklingen inom området. På vägen dit kommer tydligare städinstruktioner och förtydligande av ansvar anslås i tvättstugorna.

Motion – odlingsbar mark

Jag föreslår att föreningen upplåter någon del av tomten till odlingsbar mark för föreningens intresserade.

Anna Nilsson, Ymsenvägen 3

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 13 oktober 2014 och rekommenderar stämman att motionen godkänns enligt följande:

Styrelsen föreslår att motionären samlar föreningens odlingsintresserade för att se hur många det är, samt att motionären därefter samverkar med trädgårdsgruppen och styrelsen för att finna en lämplig plats för en "provodlingsyta" för föreningens intresserade. En utvärdering av "provodlingen" genomförs under hösten 2015.

Motion - cykelrensning

Jag föreslår att det goda arbete som påbörjats med att rensa upp bland cyklarna fortsätter och att föreningen Ymsen går igenom cykelställens mängd och placering till *förmån* för de få gräsytor som finns. Idag tar cyklarna bla. vid Ymsen 3 stor plats och då ingen strukturerad placeringsyta finns för cyklarna ställs de på den lilla gräsplätt som finns där.

Anna Nilsson, Ymsenvägen 3

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 13 oktober 2014 och rekommenderar stämman att motionen godkänns enligt följande:

Styrelsen ges i uppdrag att årligen genomföra rensning av cyklar, barnvagnar och pulkor på uppställningsytor utomhus och i cykelrum.

Motion - öka tillgänglighet till parkering.

Jag föreslår att styrelsen under nästkommande år arbetar för att göra föreningens gemensamma parkering mer tillgänglig för alla som bor i vår förening. Exempelvis kan ett roterande system införas där man har tillgång till parkeringsplatsen under ett år, för att sedan överlåta den till en granne. Idag är kötiden ca 5-10 år (enligt några personer) och avgiften ca 400kr/månad. Antalet parkeringsplatser är ca 30, och lägenhetsinnehavare ca 200(?). På gatan är antalet lediga parkeringsplatser ofta mycket få, så att det framstår som ett exklusivt privilegium att ha tillgång till privat parkering på vår gemensamma tomt.

Martin Sundvall, Ymsenvägen 3

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 13 oktober 2014 och rekommenderar stämman att avslå motionen.

Styrelsen ser förslaget i motionen som en intressant idé som dock är svår att genomföra utifrån de avtal som måste skrivas, hanteras och sägas upp för varje bilplats. Administrationen skulle bli mycket tungarbetad och skulle bli kostnadsdrivande för föreningen. En lösning enlighet med motionen skulle även kunna bli otydlig och skulle kunna skapa osämja bland föreningens medlemmar. Vår kö till föreningens bilplatser är lång men kötid är tydligt och rättvist som lösning. Om fast parkering önskas under väntan på en parkeringsplats så finns idag lediga platser i fyra av garagen i vårt närområde.

Motion - förtydliga ekonomin kring parkeringen.

Jag föreslår att ekonomin kring parkeringsplatsen syns tydligare i föreningens årsrapport, med tonvikt på hur stor inkomst månadsavgifterna inbringat och hur mycket underhållet kostat eller vad sysslor som innefattats. Syftet är att öka förståelsen för föreningens kostnader kring denna för bilägare åtråvärda yta som idag används av ca 15%(?) (30/200) av föreningens bostadsrättsinnehavare.

Martin Sundvall, Ymsenvägen 3

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 13 oktober 2014 och rekommenderar stämman att avslå motionen.

Avskrivningarna för tomtmark och iordningställande av parkeringsplatsen är idag noll kronor. Det gör att en redovisning av intäkter och kostnader för parkeringsplatsen får en övervikt på intäkter. Observera att uppställningen är en uppskattad beräkning då ingen av de aktuella kostnadsslagen särredovisas för parkeringsplatsen.

Intäkter	144 000
Avskrivningar från inköp av mark	0
Avskrivningar från anläggning av parkering	0
Räntor på lån	0
Kommunal fastighetsavgift	10 000
El	12 000
Diverse reparationer/reservdelar	5 000
Snöskottning	3 000
Klippning av häck	1 000
Överskott/underskott	+ 113 000

Styrelsen ser inte behovet att särredovisa parkeringsplatsen då det är små skillnader mellan olika år och för att andra områden är viktigare att följa upp i årsredovisningen.

Motion – hantering trädgårdsavfall

Jag föreslår att det tas fram ett system för att ta vara på ansamlingen av trädgårdsavfall på baksidan av Ymsenvägen 3, samt att styrelsen på föreningens vägnar uppmanar boende att inte slänga granar där efter jul.

Anna Nilsson, Ymsenvägen 3

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 13 oktober 2014 och rekommenderar stämman att avslå motionen.

Då julgranar inte får hanteras som hushållssopor behöver dessa hanteras innan de kastas i grovsoporna under januari månad. Bästa plats för det är i anslutning till containern för grovsopor. Styrelsen kommer under verksamhetsår verka för bättre planering mellan trädgårdsavfall och grovsopor och även ta fram rutiner för det.

Motion - dörröppnare

Jag hade som avsikt att lämna lite mer detaljrik information när jag väl gav mitt förslag men har inte fått tag på firman! Nåväl. Jag har som förslag att installera dörröppnare på källarens ingång. Det är ofta där som man går med barnvagn eller cykel och det kan vara bökigt att ta sig ut och in!

Björn Rosendahl, Ymsenvägen 2

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 13 oktober 2014 och rekommenderar stämman att avslå motionen

På den aktuella dörren sitter en typ av lås som ger bästa skydd mot inbrott. Denna typ av lås kan inte hanteras helt automatiskt med dörröppnare. Det gör att låsen måste öppnas och låsas även med en dörröppnare intallerad och att effekten av en dörröppnare är mycket liten då dörren sedan tidigare är utrustad med hake för uppställning vid in och utpassering.



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 namntäckning:

.....

(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 inbetalningskortet varje kvartal.

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

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

