



HSB BRF YMSEN

ÅRSREDOVISNING 2016-2017



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

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

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

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

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING YMSEN I STOCKHOLM

Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Ymsen kallas till föreningsstämma måndagen den 27 november 2017 klockan 19.00.
Lokal är Mälarsalen i Årsta Folkets Hus, Årsta Torg.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av 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. Information om planerad reovering av fönster
24. Förslag till utbyggnad av parkeringsplatsen
25. Motioner
26. Övriga frågor
27. Föreningsstämmans avslutande

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

Varmt välkomna
Styrelsen
HSB Brf Ymsen



Org Nr: 702002-6147

Styrelsen för HSB Brf Ymsen i Stockholm

Org.nr: 702002-6147

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-09-01 - 2017-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF YMSEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Ymsen i Stockholm med organisationsnummer 702002-6147, redovisar här föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2016-09-01 – 2017-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

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

I föreningens fastigheter finns:

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

I föreningens fastigheter fördelas lägenheterna enligt följande:

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

Föreningens fastigheter är byggda 1948. Värdeår är 1948.

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

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Arsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört underhåll under verksamhetsåret

- Ventilationen har renoverats på Ymsenvägen 2, 3 och 5
- Baksidan på Ymsenvägen 3 har dränerats om och ny fuktspärr har monterats.
- Övre parkeringen är asfalterad med förbättrad avledning av regnvatten.
- Nödbelysningen på våningsplanen i våra trapphus har byts ut och ersatts av nödbelysning med LED-teknik.
- Stamspolning av vårt avloppssystem har genomförts i alla hus

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2015-2017	Ventilation	Utbyte motorer, drivning och styrning samt injustering
2017-2018	Dörrar	Utbyte av entré och källardörrar
2017-2019	Fönster	Renovering av fönster

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

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

Övriga väsentliga händelser

Nya stadgar har tagits fram och har beslutats med två stämmobeslut på ordinarie stämma 2016-11-28 samt på extra stämma 2017-03-13. Föreningens nya stadgar gäller från 2017-06-02.

Föreningen har under 2016/17 gått över till redovisningsmetoden K3 (från K2), vilket innebär att jämförelser mellan åren försvåras. Avskrivningarna sänktes från 1 281 000 kronor till 798 000 kronor i samband med övergången mellan de två regelverken. Det beror enbart på hur reglerna är utformade. Även med redovisningsmetoden K3 belastar en del av utfört planerat underhåll årets resultat och den andra delen tas som en tillgång och blir en del av de årliga avskrivningarna.

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

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

Föreningsgemensamma aktiviteter

- Ett medlemsmöte anordnades 27 april.
- Gemensam trädgårdsdag anordnades 22 april.
- I vår lekpark anordnades ballongfest 1 juni.
- 24 augusti ordnades föreningens sommarfest med cirka 85 deltagare.
- Föreningen har gett ut medlemsbladet Ymsennytt med 5 nummer.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-11-28. Vid stämman deltog 52 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2017-03-13. Vid stämman deltog 15 medlemmar och då beslutades att anta nya stadgar för föreningen.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Per-Mikael Andersson	Ordförande
Hans Olsson	Ledamot, vice ordförande
Johan Sangell	Ledamot, sekreterare
Gunnar Rabe	Ledamot, kassör
Micael Erixon	Ledamot
Isabella Oskarsson	Ledamot utsedd av HSB Stockholm
Liv Andersson	Suppleant
Eva Götell	Suppleant
Peter Sjögårde	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per-Mikael Andersson, Johan Sangell och Gunnar Rabe samt suppleanterna Liv Andersson, Eva Götell och Peter Sjögårde.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

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

Revisorer

Karin Öberg	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 Olsson.

Valberedning

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

Fritidsverksamhet

Föreningen har en seniorförening, bildad 1976 med 36 medlemmar och vars verksamhet under året har omfattat teaterbesök, utflykter, bokrecensioner, boule och sociala aktiviteter. Föreningen träffas varje tisdag.

Underhållsplan

Underhållsplanen för planerat underhåll har genomgått en omfattande översyn. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till och användning av underhållsfonden. Styrelsen strävar efter att summan av avskrivningar och reservering ska motsvara det avsättningsbehov som finns, enligt underhållsplanen.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att det finns pengar för det planerade underhållet som krävs för att hålla fastigheterna i gott skick och för att varje generation av medlemmar ska stå för sin förslitning. Det underhåll som utförts under året framgår av förteckningen ovan samt av resultaträkningen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2016-10-13.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 251 (248 under 2015-2016) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016-2017. Under året har 21 (18 under 2015-2016) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016-2017	2015-2016	2014-2015	2013-2012	2012-2011
Nettoomsättning	7 442	7 393	7 397	6 830	7 398
Resultat efter finansiella poster	1 121	-296	-1 507	56	753
Årsavgift*, kr/kvm	586	586	586	538	586
Drift**, kr/kvm	326	306	317	296	292
Energikostnad, kr/kvm	131	126	118	118	131
Belåning, kr/kvm	1 753	1 894	2 032	2 178	2 036
Soliditet, %	32	32	31	31	33
Räntekänslighet***, %	2	3			
Sparande**** kr/kvm	247	259	244	194	215

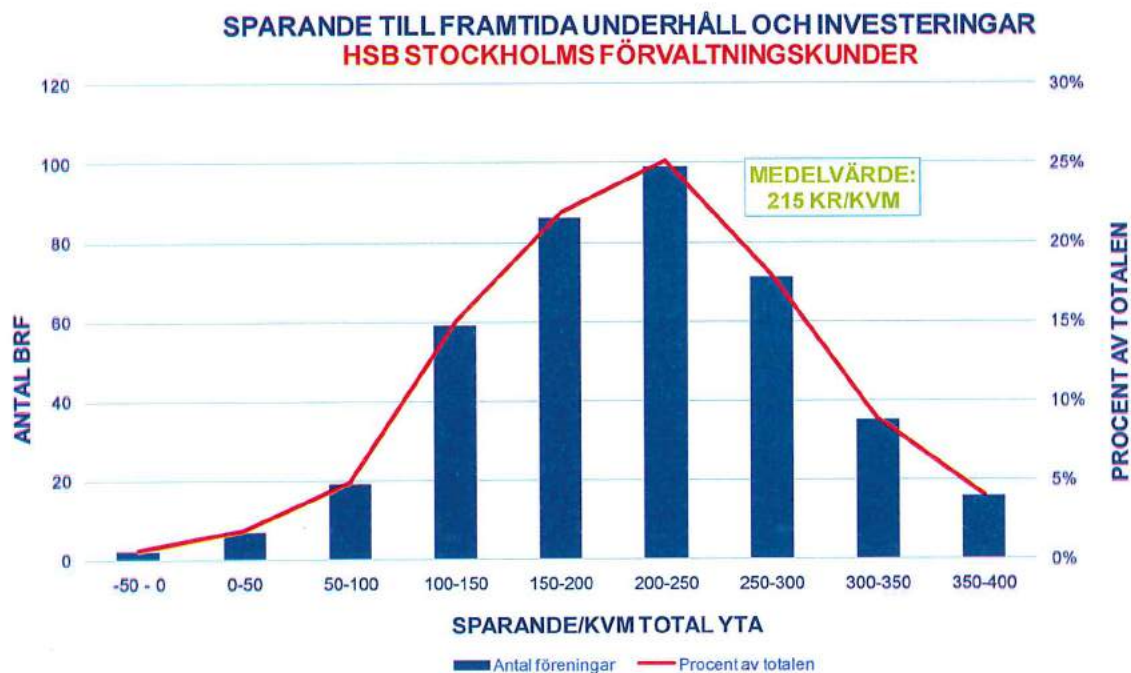
(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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

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

*** Föreningens räntekänslighet beskrivs med att 1 procents ränteförändring på våra skulder motsvarar 3 procent av föreningens årsavgifter. I dagsläget är 1/3 av föreningens skulder bundna till 2021, varför en ränteförändring på 1 procent fram till 2021 endast motsvarar 2 procent av våra totala årsavgifter vid nuvarande lånevolym.

****Föreningens sparande beräknas genom att från resultatet ta bort avskrivningar, vilka inte påverkar kassan, årets kostnadsförda planerade underhåll samt eventuella jämförelsestörande poster.



Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	263 837	383 295	5 063 024	5 347 563	-295 661
Balanserad i ny räkning				1 623 242	295 661
Reservering till fond 2015-2016			400 000		
Ianspråktagande av fond 2015-2016			-2 094 090		
Reservering till fond 2016-2017			800 000		
Ianspråktagande av fond 2016-2017			-1 024 813		
Årets resultat					1 121 420
Belopp vid årets slut	263 837	383 295	3 144 121	6 970 805	1 121 420

Styrelsens disposition av årets resultat

Balanserat resultat	6 745 992
Årets resultat	1 121 420
Reservering till underhållsfond	-800 000
I anspråkstagande av underhållsfond	1 024 813
Summa till stämmans förfogande	8 092 225

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	8 092 225
-------------------------	-----------

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



HSB Brf Ymsen i Stockholm

		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 441 681	7 393 190
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 881 082	-3 647 498
Övriga externa kostnader	Not 3	-190 315	-177 412
Planerat underhåll		-1 024 813	-2 094 090
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-166 104	-160 042
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-797 814	-1 281 189
Summa rörelsekostnader		-6 060 128	-7 360 231
Rörelseresultat		1 381 552	32 959
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 796	8 564
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-266 929	-337 183
Summa finansiella poster		-260 133	-328 619
Årets resultat		1 121 420	-295 661

02

**HSB Brf Ymsen i Stockholm****Balansräkning****2017-08-31****2016-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 30 575 862 31 349 003

Inventarier och maskiner

Not 8 24 672 49 345

30 600 534 31 398 348*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

30 601 034 31 398 848**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

41 144 26 019

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 813 575 1 674 274

Övriga fordringar

Not 10 3 552 1 451

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 232 328 102 924

2 090 599 1 804 668

Kortfristiga placeringar

Not 12 1 000 000 1 000 000

Summa omsättningstillgångar

3 090 599 2 804 668**Summa tillgångar****33 691 633** **34 203 516** 02

**HSB Brf Ymsen i Stockholm****Balansräkning****2017-08-31****2016-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

263 837

263 837

Upplåtelseavgifter

383 295

383 295

Yttre underhållsfond

3 144 121

5 063 024

3 791 2535 710 156*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

6 970 805

5 347 563

Årets resultat

1 121 420

-295 661

8 092 2255 051 902

Summa eget kapital

11 883 47810 762 058**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

19 067 492

20 729 234

19 067 49220 729 234*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

1 632 636

1 632 636

Leverantörsskulder

311 047

153 746

Skatteskulder

16 867

8 407

Övriga skulder

Not 16

3 000

37 458

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

777 113

879 977

2 740 6632 712 224

Summa skulder

21 808 155

23 441 458

Summa eget kapital och skulder**33 691 633****34 203 516**

02

**HSB Brf Ymsen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 121 420	-295 661
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	797 814	1 281 189
Kassaflöde efter återföring av avskrivningar	1 919 234	985 528
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-146 630	-22 072
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	28 439	154 387
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 801 043	1 117 843
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 661 742	-1 622 364
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 661 742	-1 622 364
Årets kassaflöde	139 301	-504 521
Likvida medel vid årets början	2 674 274	3 178 795
Likvida medel vid årets slut	2 813 575	2 674 274

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02



HSB Brf Ymsen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). K3 tillämpas fr.om. räkenskapsåret 2016/2017. K2 tillämpades under perioden 2014/2015 - 2015/2016. 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.

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 till och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

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

Uppskjuten skatt

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

02



HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	6 873 652	6 874 471
Hyror	510 519	465 044
Övriga intäkter	96 470	53 618
Bruttoomsättning	<u>7 480 641</u>	<u>7 393 133</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-38 948	72
Hyresförluster	-12	-15
	7 441 681	7 393 190
Not 2	Drifts och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	654 702	639 944
Reparationer	509 732	420 098
El	176 442	165 604
Uppvärmning	1 555 561	1 489 279
Vatten	237 328	224 469
Sophämtning	86 967	72 199
Fastighetsförsäkring	84 880	79 686
Kabel-TV och bredband	63 952	63 855
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	250 320	241 860
Förvaltningsarvoden	207 540	204 441
Övriga driftkostnader	53 659	46 063
	3 881 082	3 647 498
Not 3	Övriga externa kostnader	
Bevakningskostnader	1 438	0
Hyror och arrenden	809	8 379
Förbrukningsinventarier och varuinköp	41 258	16 363
Administrationskostnader	76 902	87 170
Extern revision	14 000	15 000
Konsultkostnader	2 889	0
Medlemsavgifter	53 020	50 500
	190 315	177 412
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	126 501	120 349
Revisionsarvode	4 570	4 519
Sociala avgifter	35 033	33 674
Övriga personalkostnader	0	1 500
	166 104	160 042
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	804	1 056
Ränteintäkter HSB bunden placering	5 287	6 800
Övriga ränteintäkter	705	708
	6 796	8 564
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	266 929	337 183
	266 929	337 183

02



HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter	2017-08-31	2016-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	54 242 832	54 242 832
Anskaffningsvärde mark	1 022 625	1 022 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 265 457	55 265 457
Ingående avskrivningar	-23 916 454	-22 659 938
Årets avskrivningar	-773 141	-1 256 516
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 689 595	-23 916 454
Utgående bokfört värde	30 575 862	31 349 003
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	101 000 000	101 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 128 000	1 128 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	99 000 000	99 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	234 000	234 000
Summa taxeringsvärde	201 362 000	201 362 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	152 151	152 151
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 151	152 151
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-102 806	-78 133
Årets avskrivningar	-24 673	-24 673
Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 479	-102 806
Bokfört värde	24 672	49 345
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	470	451
Övriga fordringar	3 082	1 000
	3 552	1 451
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	203 502	100 916
Upplupna intäkter	28 826	2 008
	232 328	102 924
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000

02



HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter		2017-08-31	2016-08-31			
Not 13	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	263 837	383 295	5 063 024	5 347 563	-295 661
	Resultatdisposition			-1 918 903	1 623 242	295 661
	Årets resultat					1 121 420
	Belopp vid årets slut	263 837	383 295	3 144 121	6 970 805	1 121 420
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	129024	1,00%	2017-12-01	2 023 605	123 264
	Stadshypotek	129025	1,00%	2017-12-01	4 578 680	280 332
	Stadshypotek	197271	1,07%	2021-12-01	6 327 208	412 644
	Stadshypotek	197272	1,11%	2021-12-01	1 775 438	116 424
	Stadshypotek	42526	1,59%	2017-12-01	5 995 197	699 972
					20 700 128	1 632 636
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					19 067 492
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					12 536 948
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				28 717 000	28 717 000
Not 15	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 632 636	1 632 636
Not 16	Övriga skulder					
	Momsskuld				3 000	0
	Källskatt				0	37 458
					3 000	37 458



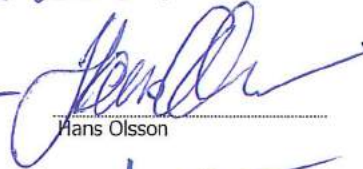
HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter	2017-08-31	2016-08-31
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	18 362	0
Förutbetalda hyror och avgifter	617 115	600 778
Övriga upplupna kostnader	141 636	279 199
	777 113	879 977

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

Stockholm, den 9 oktober 2017


Gunnar Rabe


Hans Olsson


Isabella Oskarsson


Johan Sangell


Micael Erixon


Per-Mikael Andersson

Vår revisionsberättelse har 2017-10-17 lämnats beträffande denna årsredovisning


Karin Öberg
Av föreningen vald revisor


Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Olena Zozulyak

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 2016-09-01-2017-08-31.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 2016-09-01-2017-08-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17/10-2017

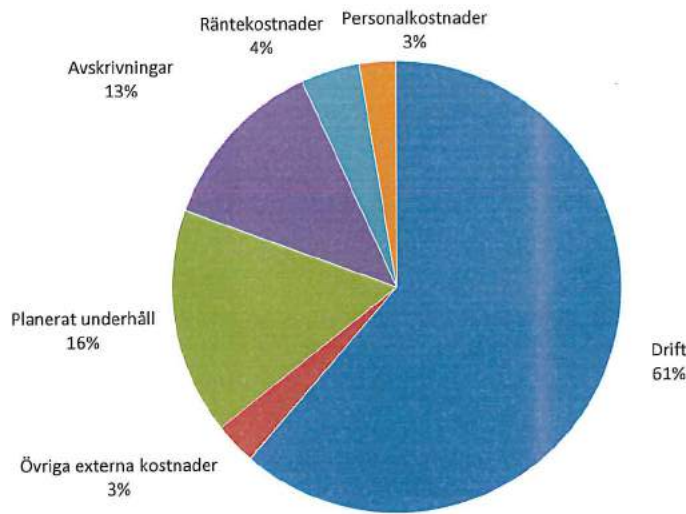
.....
Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Karin Öberg
Av föreningen vald revisor

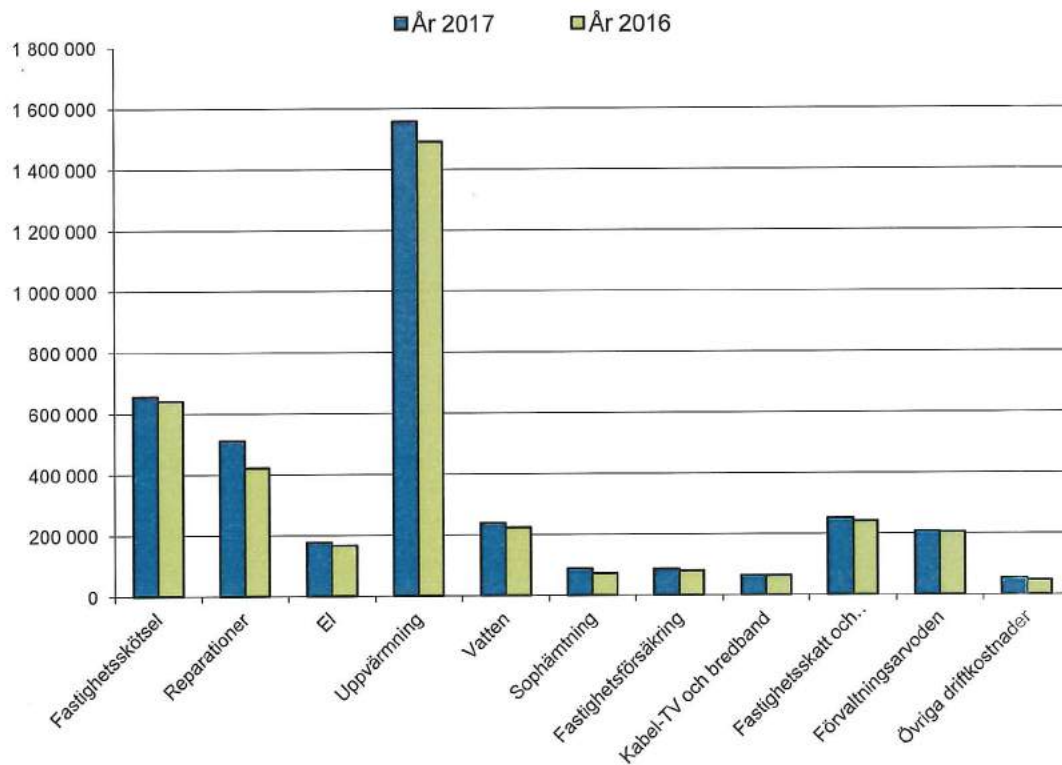


HSB Brf Ymsen i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



PRESENTATION AV VALBEREDNINGENS KANDIDATER

Nya kandidater

Jag heter Bengt Modigh och bor tillsammans med min hustru Lisa på Sköntorpsvägen 18 sen knappt 2 år. Vi sköter tillsammans uthyrningen av föreningens gästrum och utlåning av vår lokal. Jag är 75 år och kandiderar som internrevisor. Jag har lång erfarenhet av styrelseuppdrag i både brf- och ideella föreningar, både som ordföranden, kassör och revisor.

Selma Salkic, bor på Ymsenvägen 3. Tidigare erfarenheter av styrelsearbete i en ideell ungdomsförening och studentförening under min studietid på universitetet. Jobbar som revisor med inriktning mot börsnoterade bolag. Ser fram emot att få vara med och utveckla samt driva Brf Ymsen framåt. Kommer kunna tillföra ett starkt engagemang samt mina tidigare erfarenheter.

Johanna Carlsson, civilekonom som har bott i brf Ymsen sedan 2008 på Ymsenvägen 1. Har varit med i valberedningen under några år och har varit revisorssuppleant.

För omval till styrelsen

Johan Sangell, 62 år, bor på Ymsenvägen 3 med min hustru sedan 2009, har varit ledamot i styrelsen i fyra år som sekreterare och är beredd att fortsätta ytterligare en period. Jag är civilingenjör och arbetar på Philips AB med försäljning och marknadsföring av medicinteknisk utrustning. Delaktighet i föreningen är ju en grundpelare i vår boendeform och jag menar att jag genom åren har tillskansat mig praktisk erfarenhet och kunskap om underhåll och drift av hus samt viss erfarenhet av föreningsverksamhet bl.a. som styrelsemedlem i en brf på Söder på 80-talet.

Jag heter Peter Sjögårde och bor med min fru och 2-åriga son på Ymsenvägen 5. Under 2017 har jag varit suppleant i styrelsen och bland annat arbetat med föreningens brandskydd. Jag jobbar som analytiker på Karolinska institutet. Jag har bland annat yrkesmässig erfarenhet av att driva utvecklingsprojekt, ta fram statistik och sammanställa underlag för beslutsfattning.

Eva Götell, 71 år, sitter som suppleant i styrelsen. Jag ansvarar för kontakten med städföretaget som städar våra gemensamma utrymmen. Jag är aktiv i seniorgruppen i vår förening. I den föreningen organiserar vi sociala och kulturella aktiviteter. Vid våra möten brukar seniorer ta upp frågor som rör vår bostadsrättsförening.

Jag heter Gunnar Rabe och bor på Ymsenvägen 3. Är pensionär, men arbetar fortfarande till en del i mitt gamla yrke som skattejurist. Är också ekonom. Har varit kassör i styrelsen i två år och ser fram emot att få fortsätta arbetet med föreningens ekonomi och att driva en del andra projekt. Jag har stor vana vid att arbeta med och mot myndigheter och har också lång erfarenhet av föreningsarbete.

P-M Andersson och jag bor på Ymsenvägen 1. Jag är den som nu har suttit längst i styrelsen där jag de senaste åren varit ordförande. Tidigare har jag varit ledamot och suppleant i styrelsen och har dessförinnan även varit valberedare i föreningen. På dagarna arbetar jag som projektledare/samordnare i Stockholms stad.

Liv Andersson, 33 år och bor med sambo och ett barn på Ymsenvägen 5. Jag har suttit som suppleant i styrelsen under två år och ställer upp för omval till samma post. Under mina år i styrelsen har jag fokuserat på frågor om kommunikation, eftersom jag arbetar som kommunikatör. Välkomstgruppen, medlemsträffar och vissa texter på webben har jag jobbat med under mina år i styrelsen. Under nästkommande mandatperiod skulle jag vilja göra ett bra överlämnande och eventuellt uppdatera vår webbplats.

MOTIONER TILL HSB BRF YMSEN ÅRSSTÄMMA 2017

Motion 1 - Sjävlåsande dörrar vid allmänna utrymmen

Erika Hjärner & Kristofer Blomqvist, Sköntorpsvägen 18, lägenhet 174

Sjävlåsande dörrar vid allmänna utrymmen så som ingång vid källardörrar, vindsförråd och källarförråd samt passage mellan trapphus och tvättstuga.

För att undvika objudna gäster kommer in i våra allmänna utrymmen och inte lägga ansvaret på alla som passerar dörrarna så bör dessa dörrar så som portdörren vara sjävlåsande. Man behöver inte tänka på att låsa, utan bara kontrollera att dörren stängs ordentligt efter sig.

Vi har bott i flertal bostadsrättsföreningar och hyresrätter tidigare och där har standard varit vid alla allmänna utrymmen är utrustade med sjävlåsande dörrar för att hålla en hög säkerhet till fastighetens lägenhetsinnehavare oberoende av varandra.

Vi är nyinflyttade och har redan under sommaren, våra första 3 månaderna passerat dörrarna olåsta vid flertal tillfällen.

Hoppas det finns möjlighet att se över detta för att öka säkerheten i våra fastigheter.

Motion 2 - Minska inbrottsrisken med sjävlåsande och självstängande dörrar

Martin Wiorek, Sköntorpsvägen 18, lägenhet 163

Som vi alla kunnat läsa i senaste Ymsen Nytt (Nummer 4 - 2017) har vi fått en påminnelse om att låsa källardörrar vid in- och utpassering. Jag tolkar det som att det har hänt, både en och två gånger att källardörrarna inte har varit låsta, och jag är inte förvånad. Genom att istället installera dörrstängare och automatlåsande dörrlås, så kallade fallås på alla dörrar som ändå har ett lås, t.ex källardörrar, cykelförrådsdörrar, tvättstugedörrar, vindsdörrar, osv. så kommer dörrarna alltid att vara låsta. Den enskilde medlemmen behöver inte ta ansvar för att se till att dörren är låst, utan kan förlita sig på att om dörren är stängd, är den också låst. Det gör att om det skulle bli inbrott i någon av fastigheterna så behöver ingen känna att de var deras fel att dörren inte var låst.

Förslag

Jag föreslår föreningsstämman besluta att installera dörrstängare och sjävlåsande dörrlås på alla dörrar till gemensamma utrymmen och dörrar som leder in och ut ur fastigheterna.

Styrelsen har behandlat motionerna om sjävlåsande dörrar på styrelsemötet den 9 oktober 2017 och föreslår stämman att avslå motionen.

En arbetsgrupp i föreningen arbetar med att ta fram förslag på nya entréer. Arbetet omfattar nya entré- och källardörrar för att ersätta dagens dörrar. Samtidigt har föreningen påbörjat ett arbete med systematiskt brandskydd (SBA) som kommer ge riktlinjer på hur dörrar ska fungera. Att föregå arbetsgruppen för dörrarna och arbetet SBA med ett stämmobeslut är inte lämpligt men styrelsen ser dock motionärernas synpunkter och förslag som viktiga inspel till arbetet med dörrar och låssystem.

Motion 3 - Minska avfallskostnader genom utsortering av matavfall

Martin Wiorek Igh 163, Sköntorpsvägen 18

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

Förslag

Jag föreslår föreningsstämman besluta att införa matavfallssortering i föreningen.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 9 oktober 2017 och föreslår stämman att avslå motionen.

Föreningen ska arbeta för att vara miljömässigt hållbar. Idag transporteras utsorterat matavfall till Linköping för rötning till biogas och den framställda biogasen transporteras därefter tillbaka till staden, eftersom det inte finns resurser att göra det i Stockholm. Samtidigt har staden fortfarande stora problem med sophantering. Att med dessa förutsättningar införa utsortering av matavfall är inte rätt vald tidpunkt anser styrelsen. Styrelsen föreslår därför att stämman ger styrelsen i uppdrag att utreda och planera så att föreningen har utsortering av matavfall när staden har kapacitet att på egen hand ta tillvara på matavfallet med den planerade egna röttningsanläggningen i Högdalen.

Motion 4 - Att styrelsen arbetar för att få farthinder i form av "vägbump" på Ymsenvägen upp till vändplan.

Anna Nilsson och Martin Sundvall, Ymsenvägen 3, lägenhet 30

Många barn bor i vår förening. När barnen leker kring våra hus springer de även över vändplanen (trots förmaningar). Många bilägare använder ofta Ymsenvägen just för att vända, stanna till ett tag eller nyttja en parkeringsplats. Fler av dessa bilar kör mkt fort uppför Ymsenvägen.

Syfte och mål:

Målsättningen med vägbump är just att få ned hastigheten hos alla bilar som kör på Ymsenvägen till mindre än 10km/h.

Syftet är att barn och föräldrar kan känna sig trygga att nyttja vår lekplats och utemiljö utan att känna oro för att barnen ska bli påkörda.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 9 oktober 2017 och föreslår stämman att bifalla motionen.

Många - både unga, barnfamiljer och äldre - kör för fort på Ymsenvägen. Det motiverar fastighetsdämpande åtgärder. Styrelsen föreslår därför stämman att bifalla motionen.

Motion 5 - En trevligare ramp vid källarentrén Sköntorpsvägen 18

Lisa Disland Modigh, Sköntorpsvägen 18, lägenhet 173

Den alldeles förträffliga - men iögonenfallande fula - rampen ovan (ägs ej av Brf Ymsen) skulle kunna se trevligare ut med en kortare häck placerad mitt på/vid nedre delen av gallerkonstruktionen, mellan gräsmatta och räcke. Där finns plats.

Det lär finnas en trädgårdsplan som hittills har hindrat detta förslag. Men en häck på max 2 meter lär knappast kosta mer än ca 5 000 kr, frakt inräknad. En engångskostnad. Årlig skötseln ett minimum.

Min motion är därför att Föreningen köper in x meter häck att planteras vid lämplig tidpunkt. De ansvariga för trädgårdsutsmyckningen kan säkert hitta en vacker växt (ex vis bukettapel som är populär bland småfåglar, blodbok, etc. etc).



En odlingsbar yta i gräsmattan strax ovanför asfalt och bakom kantsten



Exempel bukettapel?



Exempel blodbok?

Finns säkerligen ännu bättre förslag!!

Exempel bukettapel? Exempel blodbok?

Finns säkerligen ännu bättre förslag!!

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 9 oktober 2017 och föreslår stämman att avslå motionen.

Styrelsen föreslår stämman att befintlig ramp tas bort och ersätts med en annan lösning så att de med barnvagnar och rullatorer kan komma till tvättstugeentrén.

Motion 6 - Ang. byte av fönster

Lovisa Lannerstedt, Sköntorpsvägen 18, lägenhet 166

Det har kommit till min kännedom att man initierat ett fönsterbyte i föreningen och att det i skrivande stund redan bytts fönster i en av våra lägenheter. Som medlem och boende i Brf Ymsen anser jag inte att informationen inför ett sådant projekt varit tillräcklig. Den enda notering jag kan hitta är den i årsredovisning för 2016-2017 där styrelsen besvarat en motion om förstudie till fönsterrenovering och beslutat att en sådan ska göras under 2017. Av en ren tillfällighet, under samtal med en annan boende i föreningen, fick jag reda på att arbetet därifrån fortgått och att det i en lägenhet redan gjorts ett byte av fönstren. Som yrkesverksam inom byggnadsvårdsbranschen känner jag mig orolig inför ett så stort ingrepp på våra fastigheter. Med argumenten nedan vill jag förtydliga varför.

1. Miljö och energi. Det är inte miljövänligt att kasta originalfönster, som går att underhålla långsiktigt, till förmån för nya med begränsad livslängd, även om de äldre fönstren kräver renovering. Äldre fönster går att få energieffektiva med rätt åtgärder.
2. Ekonomi. Fönsterrenovering blir billigare eftersom endast en del av fönstren har stora renoveringsbehov. Bevarande av originaldetaljer, som exempelvis fönster och dörrar, höjer generellt marknadsvärdet på äldre lägenheter.
3. Underhåll. Bara gedigna träfönster går att underhålla långsiktigt.
4. Estetik och det oåterkalleliga ingreppet. Ett fönsterbyte förändrar för alltid husets karaktär, invändigt och utvändigt. En fastighets originalfönster, med hantverksmässigt utförda tidstypiska snickerier, glas och beslag utgör en viktig del av husets karaktär och särprägel.
5. Andra konsekvenser. Nya, täta fönster kan kräva åtgärder i ventilationssystemet. En konsekvensanalys bör göras i förväg för att undvika dyra följdkostnader.

Förslag

Innan man beslutar om ett ingrepp av det här slaget, med konsekvenser för miljö, ekonomi och historiska utföranden måste föreningens medlemmar informeras och noggranna förstudier göras. Jag föreslår att man tar in ytterligare aktörer som får utreda fönstrens skick innan något beslut om fönsterbyte läggs fram till förslag, för att beslutsgrunden ska vara tillräcklig behöver vi fackmannamässiga utlåtanden från fler än ett håll. I Stockholm finns det flera företag som specialiserats sig på just renovering av befintliga fönster, jag bistår gärna med kontakter om styrelsen önskar. Jag anser även att Brf Ymsens medlemmar i framtiden bör informeras om liknande planer i separata utskick, så att det inte riskerar att gå någon förbi innan det är för sent att framföra sina synpunkter.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 9 oktober 2017 och föreslår stämman att se motionen som besvarad.

Styrelsen är enig med motionären om att en fönsterrenovering behöver utredas ordentligt och att medlemmarna behöver få information och möjlighet att påverka. Just nu genomför föreningen en förstudie inför arbetet med renovering av våra fönster, för att ta reda på i vilket skick fönstren är och vilka alternativ som står till buds. I arbetet med förstudien är flera kunniga och verksamma inom området delaktiga. Information kommer att ges på årsstämman 2017 och på den stämma där ett beslut om renoveringen finns på agendan. Information om kommande fönsterrenovering har getts på de två senaste föreningsstämmorna, på ett separat medlemsmöte, i tidigare årsredovisning och i det material som tillgängliggörs för mäklare vid försäljning av lägenheter.

Motion 7 - Installation av laddplats och prioriterad kö

Martin Wiorek, Sköntorpsvägen 18, lägenhet 163

Användandet av elbilar ökar och fler behöver ladda elbilen. Många föreningar har redan laddplatser och allt fler bostadsrättsföreningar håller på att fixa laddplatser. Nu är tiden inne för att vår bostadsrättsförening också beslutar att göra detta. Den bästa laddplatsen är bilens ordinarie parkeringsplats – att ladda vid hemmet är enkelt och bekvämt. Att ha en plats för att ladda sin elbil är för många en förutsättning för att skaffa en elbil. Om vi tillsammans ser till att möjligheten att ladda sin elbil finns kommer användandet av elbilar i området troligtvis att öka. Insats för miljön och ökar försäljningspriset på lägenheterna. Det finns flera anledningar till av varför alla i föreningen tjänar på att vi har laddplatser till förfogande för de boende, även om man själv inte har någon plan på att skaffa sig en elbil. Om fler människor kör elbil i vårt område ser vi till att dels minska bullret i området, luftkvaliteten kommer att bli bättre och i stora hela hjälper vi till att minska koldioxidutsläppen i världen. Att fixa laddplatser är inte bara en insats för miljön, det ökar även värdet på våra fastigheter! Att vara miljövänlig ger också goodwill för föreningen. En förening med miljötank är attraktiv för potentiella lägenhetsköpare och ökat intresse kan leda till högre försäljningspris. Flera fastighetsmäklare bekräftar att intresset för elbilar har medfört prisökningar på lägenheter som har laddplatser. Laddplatser är inte särskilt krävande att fixa. Det som behövs är framdragning av el och installation av en laddbox. Arbetet är inte avancerat och utförs av en leverantör och en behörig elinstallatör.

Statliga pengar betalar halva kostnaden. Föreningen kan få ekonomiskt stöd från Naturvårdsverket för halva investeringskostnaden för laddstationen. Resterande kostnad kan debiteras som höjd parkeringsavgift. Investeringen medför då inte någon merkostnad för föreningen. Elkostnaden vid laddning av elbilarna kan fördelas mellan användarna på olika sätt och medför ingen kostnad för föreningen. Ett riktvärde per laddplats är ca 20tkr + 50% i kringkostnader för installationen (innan ev. subventioner och ekonomiskt stöd). Utslag per plats per månad med avskrivningar på ca 10 år blir då ca. 250 kr i förhöjd parkeringsavgift per månad. Med ekonomiskt stöd från naturvårdsverket kan höjningen bli ännu lägre. Här finns information. På www.fixaladdplats.se finns all information och en instruktionsfilm som gör det lätt att fixa laddplatser. Här finns en vägledning om hur ni ansöker om statliga pengar, en steg för steg-guide om installationen och ett exempel på offertsvarsmall.

Förslag - jag föreslår föreningsstämman besluta att

1) installera laddplatser för elbilar, 2) och öronmärka dessa platser till i första hand elbilar och i andra hand plug-in hybridbilar, med separat parkeringskö (för att främja elbilsanvändandet i föreningen), 3) en arbetsgrupp namnges som får i uppdrag att ta fram en lösning på hur laddplatsernas tekniska utformning ska se ut, med beslutanderätt tillsammans med styrelsen att bestämma hur många laddplatser som ska byggas, utifrån laddbehovet, ekonomi och tekniska förutsättningar.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 9 oktober 2017 och föreslår stämman att avslå motionen.

Föreningen ska arbeta för att vara miljömässigt hållbar. En av de saker som utvärderas och där arbete pågår är möjligheterna att sätta upp laddplatser. Styrelsen följer också utvecklingen för den på tidigare stämma beslutade platsen för bilpool. Medlemmarnas användning av bilpoolen ger möjligheter att utöka samarbetet med bilpooler i framtiden. Styrelsen ser också positivt på att använda el-bil. Däremot är det inte önskvärt att skapa otydliga kösystem till föreningens p-platser eller att skapa en möjlighet till snabbare p-plats utifrån nybilsköp.

Motion 8 - Förslag för utveckling av brf Ymsens parkering och miljö

Cecilia Nordkvist, Ymsenvägen 3, lägenhet 56

Anna Nilsson, Ymsenvägen 3, lägenhet 30

Bakgrund

Totalt består brf Ymsen av ett stort antal hushåll som äger ett 30 tal parkeringar. Idag nyttjas dessa av lika antal hushåll som parkeringar med undantag från bilpoolen.

Mål

Att få till ett system som samspelar med miljömålen för Stockholms Stad samt bidrar till att parkeringsytorna tillgängliggörs och kan nyttjas av fler medlemmar dvs i förlängningen att Brf Ymsen är med och bidrar långsiktigt för en mer hållbar miljö.

Förslag

Se över alternativa möjligheter för ett prioriteringssystem där plats i kön främjas i de fall varje yta kan nyttjas av fler medlemmar och/eller där hållbara drivmedel prioriteras. Baserat på social och ekologisk hållbarhet bör exempelvis följande alternativ vara prioriterade;

- **Bilpool**
Enligt en studie som omfattade sex europeiska och tre amerikanska städer ersätter till exempel en bilpoolsbil ca 7 bilar i närområdet. Bilpool nämns även ofta som en lösning i mången diskurs gällande staden och hur vi planerar den långsiktigt- samt hur vi kan samsas om ytorna.
- **Fordon med andra bränslen än bensin och diesel, ex elbil**
Stockholm Stad har som miljömål att vara helt fossilbränsle fritt 2040

Referenser

Fossilbränslefritt Stockholm 2040 - <http://www.stockholm.se/OmStockholm/Stadens-klimat-och-miljoarbete/>

Parkering i täta attraktiva städer- Trafikverket -

http://fudinfo.trafikverket.se/fudinfoexternwebb/Publikationer/Publikationer_001701_01800/Publikation_001730/Parkering_i_t%C3%A4ta_attraktiva_st%C3%A4der_100599_WEBB.pdf

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 9 oktober 2017 och föreslår stämman att avslå motionen.

Föreningen ska arbeta för att vara miljömässigt hållbar. En av de saker som utvärderas och där arbete pågår är möjligheterna att sätta upp laddplatser. Styrelsen följer också utvecklingen för den på tidigare stämma beslutade platsen för bilpool. Medlemmarnas användning av bilpoolen ger möjligheter att utöka samarbetet med bilpools i framtiden. Styrelsen ser också positivt på att använda el-bil. Däremot är det inte önskvärt att skapa otydliga kösystem till föreningens p-platser eller att skapa en möjlighet till snabbare p-plats utifrån nybilsköp.

Motion 9 – Generellt tillstånd att ta bort element i hall

Marcus Abrahamsson, Ymsenvägen 3, lägenhet 45

Generellt tillstånd för medlemmar att ta bort element i hall.

Bakgrund:

Om jag förstått det hela rätt så har vi alla ett, sedan stambytet, urkopplat element i hallen.

Auleddningen verkar vara den att man vid stambytet kopplade ur dessa, men för att undvika att behöva renovera allas hallar lät man det sitta kvar. Logiken skulle vara den att medlemmarna själva skulle ta bort det i samband med egna renoveringar, i respektive hall. Problemet vi står inför nu är att det inte verkar finnas någon dokumentation på att elementet är urkopplat.

Det är i vårt fall det svar jag fått när jag ställt frågan till styrelsen om jag får ta ner det verkningsslösa elementet.

Om det är det som hindrar att vi alla kan ta ner elementet så menar jag att vi bör ta fram en sådan dokumentation. Helt enkelt att vi tar hit en sakkunnig som skriver ner och dokumenterar att inget vatten längre går till dessa element. Detta skulle leda till att elementet helt enkelt kan sägas ner av var medlem som så önskar.

Marcus Abrahamsson, Ymsenvägen 3



Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 9 oktober 2017 och föreslår stämman att avslå motionen.

Föreningen ska arbeta för att vara miljömässigt hållbar. Det innebär att löpande utvärdera möjliga energikällor. I en framtid med alternativa energikällor som sol, återvinning av spillvärme och vind kommer temperaturen i våra värmesystem inte att nå samma höga temperaturer som ges med enbart fjärrvärme. Det leder till att ett utökat antal värmekällor kommer krävas i lägenheterna för att få samma inomhusklimat. Det gör att dessa element fungerar som en framtida resurs och bör behållas.



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



HSB – där möjligheterna bor