



Årsredovisning 2025 / 2026

HSB Bostadsrättsförening
Ymsen i Stockholm



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ymsen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-6147 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-2026

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

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

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
19	förråd	134
178	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 652
3	lokaler (hyresrätt)	104
2	lägenheter (hyresrätt)	77
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	0
36	p-platser	0
Totalt 241 objekt		11 967

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Joakim Groth	Ordförande	2023-12-15	
Hans Olsson	Ledamot	2024-12-02	
Maria Lohk-Blom	Ledamot	2023-10-27	
Micael Erixon	Ledamot	2014-01-08	
Sara Danielsson	Ledamot	2023-01-04	
Tomas Finger	Ledamot	2023-01-04	
Per Wittheden	Ledamot	2021-12-13	
Julia Berglund	Ledamot	2024-12-02	
Aime Must	Suppleant	2024-12-02	
Karin Sonesson	Suppleant	2023-01-04	2025-12-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Joakim Groth, Tomas Finger, Micael Erixson, Sara Danielsson samt Julia Berglund. Suppleant Aime Must.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Nina Maanmies (sammankallande) samt Anna Odhner, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-11-26. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Ingen planerad planerad höjning för 2026.

Föreningens nuvarande underhållsplan är inte fullt uppdaterad. Styrelsen arbetar för att utveckla och förbättra underhållsplanen under 2027.

Årets avsättning till underhållsfonden görs enligt fg års nivå och beräknas med en schablon 35 kr/kvadratmeter boyta och lokalyta.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-15.

Under räkenskapsåret har styrelsen utfört löpande underhåll där följande åtgärder kan noteras: tvättstugorna besiktigades och åtgärdades vid behov, underhåll och reparationer av murar samt entrépartier, markarbete på parkeringen. Noterbart är även att Brf Ymsen har fått undantag och inte behöver bygga en anläggning för fastighetsnära insamling av förpackningar utan kommer även fortsättningsvis nyttja stadens befintliga kärl på Sköntorpsvägen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Under 2025/2026 har styrelsen utrett föreningens uppvärmningssystem och eventuella uppdateringar tillika möjliga investeringar för energi- och kostnadseffektivisering, det arbetet kommer att fortgå även under 2026/2027. Husens ventilationsystem kommer genomgå kontroll under hösten 2026 inklusive OVK varefter eventuella åtgärder kommer vidtas vid behov.

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

Ny undercentral (exklusive styrsystem)

Fasadrenovering (5-10 år)

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 263 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 263.

Flerårsöversikt

	2025/2026	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Sparande, kr/kvm	204	213	183	217	219
Skuldsättning, kr/kvm	1 248	1 443	1 586	1 723	1 978
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 267	1 530	1 611	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	261	239	229	204	196
Årsavgifter, kr/kvm	657	679	643	610	586
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	719	713	712	668	657
Nettoomsättning, tkr	8 508	8 520	8 344	7 942	7 849
Resultat efter finansiella poster, tkr	959	1 266	246	1 096	1 444
Soliditet, %	60	55	52	49	45

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	263 837	0	0	263 837
Upplåtelseavgifter, kr	383 295	0	0	383 295
Underhållsfond, kr	4 047 835	0	222 875	4 270 710
S:a bundet eget kapital, kr	4 694 967	0	222 875	4 917 842
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 756 905	1 266 310	-222 875	17 800 340
Årets resultat, kr	1 266 310	-1 266 310	958 593	958 593
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 023 215	0	735 718	18 758 933
S:a eget kapital, kr	22 718 182	0	958 593	23 676 775

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 177 125 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	18 023 215
Årets resultat, kr	958 593
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	177 125
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	18 758 933

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	18 758 933

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

Resultaträkning		2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 508 220	8 520 021
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 690	6 478
Summa Rörelseintäkter		8 512 910	8 526 499
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 412 824	-5 083 057
Övriga externa kostnader	Not 5	-280 073	-265 730
Personalkostnader	Not 6	-361 661	-337 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 222 062	-1 222 062
Övriga rörelsekostnader		0	-6 000
Summa Rörelsekostnader		-7 276 620	-6 913 849
Rörelseresultat		1 236 291	1 612 650
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 955	1 962
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-279 652	-348 302
Summa Finansiella poster		-277 697	-346 340
Resultat efter finansiella poster		958 593	1 266 310
Resultat före skatt		958 593	1 266 310
Årets resultat		958 593	1 266 310

Balansräkning

2026-08-312025-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	37 269 162	38 488 036
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	6 371	9 559
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		37 275 533	38 497 595
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		37 276 033	38 498 095
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	-7 828
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 307 494	2 610 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	180 693	115 430
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 488 187	2 717 742
Summa Omsättningstillgångar		2 488 187	2 717 742
Summa Tillgångar		39 764 220	41 215 837

Balansräkning

2026-08-31

2025-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	647 132	647 132
Fond för yttre underhåll	4 270 710	4 047 835
Summa Bundet eget kapital	4 917 842	4 694 967

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	17 800 340	16 756 905
Årets resultat	958 593	1 266 310
Summa Fritt eget kapital	18 758 933	18 023 215

Summa Eget kapital

23 676 775 **22 718 182**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 125 000	12 140 834
Summa Långfristiga skulder		1 125 000	12 140 834

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 640 834	5 125 000
Leverantörsskulder		247 624	165 962
Skatteskulder		35 707	11 630
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	83 519	63 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	954 761	990 580
Summa Kortfristiga skulder		14 962 445	6 356 821

Summa Skulder

16 087 445 **18 497 655**

Summa Eget kapital och skulder

39 764 220 **41 215 837**

Kassaflödesanalys

2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 236 291	1 612 650
-----------------	-----------	-----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 222 062	1 222 062
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 222 062	1 222 062
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	2 049	1 878
----------------	-------	-------

Erlagd ränta	-288 316	-353 002
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 172 086	2 483 589
---	------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-73 228	6 861
--	---------	-------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	98 454	-13 990
---	--------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	25 226	-7 129
--	---------------	---------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 197 312	2 476 460
---	------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-543 750
---	---	----------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-543 750
---	----------	-----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 500 000	-1 500 000
--	------------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 500 000	-1 500 000
--	-------------------	-------------------

Årets kassaflöde	-302 688	432 710
-------------------------	-----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	2 609 916	2 177 207
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	2 307 228	2 609 916
-------------------------------------	------------------	------------------

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Total kvm kan innehålla schablonvärden för vissa ytor, t ex garage.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	7 579 684	7 581 764
	Årsavgifter TV/bredband	80 712	80 712
	Hyror bostäder	40 898	40 308
	Hyror lokaler	318 032	316 059
	Hyror garage och parkeringsplatser	310 400	312 000
	Hyror förbrukningsbaserad	5 491	5 485
	Hyror informationsöverföring	456	456
	Hyror övrigt	57 274	57 274
	Övriga primära intäkter	128 461	139 669
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 521 408	8 533 727
	Hyresbortfall	-13 188	-13 706
	<i>Summa</i>	-13 188	-13 706
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 508 220	8 520 021

I årsavgiften ingår värme, vatten och ett grundutbud med tv-kanaler.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	6 488
	Övriga sekundära intäkter	4 690	-10
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 690	6 478

Not 4	Driftskostnader	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-913 587	-899 944
	Snö och halk-bekämpning	-56 640	-6 429
	Reparationer	-418 868	-568 362
	Planerat underhåll	-177 125	-59 338
	El	-326 130	-288 192
	Uppvärmning	-2 180 131	-1 994 876
	Vatten	-586 705	-597 671
	Sophämtning	-124 783	-75 975
	Fastighetsförsäkring	-132 416	-129 823
	Kabel-TV och bredband	-137 833	-144 031
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-356 717	-316 546
	Övriga driftkostnader	-1 890	-1 870
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 412 824	-5 083 057
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-24 922	-38 680
	Administrationskostnader	-40 768	-69 467
	Extern revision	-34 375	-24 125
	Medlemsavgifter	-67 740	-52 304
	Föreningsverksamhet	-52 249	-39 077
	Övriga förvaltningskostnader	-60 019	-42 076
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-280 073	-265 730
Not 6	Personalkostnader	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-8 340	-8 060
	Övriga arvoden	-276 046	-257 114
	Sociala avgifter	-77 275	-71 826
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-361 661	-337 000

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 274	1 302
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	681	659
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 955	1 962
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-09-01 2026-08-31	2024-09-01 2025-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-279 652	-348 302
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-279 652	-348 302
Not 9	Byggnader och mark	2026-08-31	2025-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	68 747 385	68 203 635
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 022 625	1 022 625
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	28 750	28 750
	Årets investeringar	0	543 750
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	69 798 760	69 798 760
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-31 310 724	-30 091 850
	Årets avskrivningar	-1 218 874	-1 218 874
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-32 529 598	-31 310 724
	<i>Utgående redovisat värde</i>	37 269 162	38 488 036
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2026-08-31</i>	<i>2025-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	162 000 000	162 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 713 000	1 713 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	211 000 000	211 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	558 000	558 000
	<i>Summa</i>	375 271 000	375 271 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2026-08-31</i>	<i>2025-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 328 000	36 328 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	36 328 000	36 328 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2026-08-31	2025-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	184 026	184 026
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	184 026	184 026
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-174 467	-171 279
	Årets avskrivningar	-3 188	-3 188
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-177 655	-174 467
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 371	9 559
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2026-08-31	2025-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2026-08-31	2025-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 307 228	2 609 916
	Övriga fordringar	266	224
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 307 494	2 610 140
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2026-08-31	2025-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	787	881
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 906	114 548
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	180 693	115 430

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2026-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,03%	2026-12-01	3 083 576	0
Stadshypotek AB	1,03%	2026-12-01	1 397 013	0
Stadshypotek AB	1,03%	2026-12-01	2 369 593	0
Stadshypotek AB	1,03%	2026-12-01	4 126 440	0
Stadshypotek AB	1,03%	2026-12-01	1 164 212	0
Stadshypotek AB	3,38%	2028-03-30	2 625 000	1 500 000
			14 765 834	1 500 000

Långfristig del	1 125 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 125 000
Lån som ska konverteras inom ett år	12 140 834
Kortfristig del	13 265 834
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 125 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,45%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2026-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,03%	2026-12-01	3 083 576	0
Stadshypotek AB	1,03%	2026-12-01	1 397 013	0
Stadshypotek AB	1,03%	2026-12-01	2 369 593	0
Stadshypotek AB	1,03%	2026-12-01	4 126 440	0
Stadshypotek AB	1,03%	2026-12-01	1 164 212	0
Stadshypotek AB	3,38%	2028-03-30	2 625 000	1 500 000
			14 765 834	1 500 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 125 000
Lån som ska konverteras inom ett år	12 140 834
Kortfristig del	13 265 834

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2026-08-31	2025-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	20 000	20 000
	Övriga kortfristiga skulder	63 519	43 649
	<i>Summa Övriga skulder</i>	83 519	63 649
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2026-08-31	2025-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	694 953	700 842
	Upplupna räntekostnader	16 276	24 940
	Övriga upplupna kostnader	243 532	264 798
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	954 761	990 580

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2026-10-07.

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ymsen i Stockholm

Org.nr 702002-6147

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ymsen i Stockholm för räkenskapsåret 2025-09-01 - 2026-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Ymsen i Stockholms finansiella ställning per den 31 augusti 2026 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Bostadsrättsförening Ymsen i Stockholm för räkenskapsåret 2025-09-01 - 2026-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Sangell

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025 / 2026

Årsredovisning för 2025 / 2026 avseende HSB Bostadsrättsförening Ymsen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557592263942**

Joakim Groth

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-10-15 kl. 14:47:06



Sara Danielsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-10-17 kl. 16:24:20



Julia Berglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-10-15 kl. 15:52:40



Per Wittheden

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-10-15 kl. 14:53:36



Hans Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-10-15 kl. 16:49:53



Maria Lohk-Blom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-10-16 kl. 17:28:41



Tomas Finger

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-10-15 kl. 19:52:51



Micael Erixon

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-10-17 kl. 16:21:51



Johan Sangell

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-10-18 kl. 09:31:28



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-10-19 kl. 10:04:53



Revisionsberättelse 2025 / 2026

Revisionsberättelsen för 2025 / 2026 avseende HSB Bostadsrättsförening Ymsen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557592487209**

Johan Sangell

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-10-18 kl. 09:27:28



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-10-19 kl. 10:03:34



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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