

HSB BRF YMSEN

ÅRSREDOVISNING 2019-2020



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, driftkostnader 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 Stockhoms 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

Den snabbt förändrade situationen avseende smittspridning påverkar oss alla och även föreningen. Det är ytterst angeläget att föreningsstämmor i det rådande läget kan genomföras på ett sådant sätt att risken för smittspridning av coronaviruset och sjukdomen covid-19 minimeras. För att minska smittspridningen har en tillfällig lag införts som medger att styrelsen kan besluta att en föreningsstämma ska genomföras med enbart poströstning.

Styrelsen i HSB brf Ymsen har vid sitt styrelsemöte den 3 november 2020, med anledning av ovanstående, beslutat att ordinarie föreningsstämma den 24 november 2020 genomförs med enbart poströstning för att minska risken för smittspridning av covid-19.

Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Ymsen kallas till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 24 november 2020. Stämman kommer att hållas genom poströstning. Ifyllt formulär för poströstning lämnas senast 23 november till föreningens revisor Bengt Modigh, Sköntorpsvägen 18, 7 trappor. Punkter på dagordningen som är markerade med * är inte föremål för poströstning.

DAGORDNING

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



Org Nr: 702002-6147

Styrelsen för HSB Brf Ymsen i Stockholm

Org.nr: 702002-6147

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF YMSEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Ymsen i Stockholm med organisationsnummer 702002-6147, redovisar här föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2019-09-01 – 2020-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

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

I föreningens fastigheter finns:

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

I föreningens fastigheter fördelas bostadsrättslägenheterna enligt följande:

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

Föreningens fastigheter är byggda 1948. Värdeår är 1948.

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är 263,8 miljoner varav markvärdet är 149,3 miljoner och byggnadsvärdet är 114,5 miljoner.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört underhåll under verksamhetsåret

- Återställt källaren på Ymsenvägen 5 efter förra sommarens vattenskada.
- Bytt fem el-stigare (huvudledning) för föreningens lägenheter med 1 rok.
- Installerat tre nya bottentömmande behållare (molok) för matavfall.
- Kompletterat värmesystem med utrustning för avluftning.
- Påbörjat och till huvuddel genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017-2020	Dörrar	Utbyte av entré och källardörrar
2019-2021	Parkering	Renovering och utökning av parkering
2020-2021	Gästrum	Nytt gästrum

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
1988-1989	Tak	Renovering av tak och byte av taktegel
1994-1995	Fasad	Tilläggsisolering och ny fasad
1997-1998	Fönster	Renovering av fönster och utökning med isoleringsglas
1997-1998	Balkonger	Renovering av balkonger
2001-2002	Stammar/badrum	Stambyte och badrumsrenovering
2005-2006	Undercentral	Utbyte av värmeväxlare
2010-2011	Sophantering	Installation av bottentömmande sopbehållare (molok)
2011-2013	Tvättstugor	Utbyte av utrustning för tvätt- och torkning
2013-2014	Lekpark	Renovering av lekpark
2014-2015	Hissar	Utbyte av hissar och installation av automatiska hissdörrar
2015-2016	El	Utbyte av gemensam el, el-centraler och belysning
2015-2016	El	Utbyte av utomhusbelysning
2015-2016	Dörrar	Utbyte av garageportar
2016-2017	El	Utbyte av nödbelysning
2016-2017	VVS	Stampsplöjning av avloppsstammar
2015-2018	Ventilation	Utbyte motorer, drivning och styrning samt injusterings
2017-2019	Fönster	Byte av fönster
2019-2020	El	Utbyte av resterande stigarledningar för el
2019-2020	Sophantering	Införande av sortering av matavfall och installation av bottentömmande sopbehållare för matavfall

Övriga väsentliga händelser

Infört sortering av matavfall med tre nya bottentömmande behållare (molok). Sortering av matavfall ger långsiktiga fördelar för både miljö och föreningens ekonomi..

Upphandlat och infört gruppanslutning av bredband för alla lägenheter med Stockholms Stadsnät som ny leverantör.

Genomför upphandling av nya entrédörrar samt nytt lås- och passersystem inför bytet av våra entrépartier.

Förnyat föreningens energideklaration.

Fortsatt planering och förberedelser inför kommande arbete med nytt gästrum samt kommande arbete med utökning och upprustning av parkeringsplatsen.

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

En uppstartad snickerirumsgrupp har förbättrat och tillgängliggjort föreningen snickerirum.

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

Föreningsgemensamma aktiviteter

Utifrån omvärldens påverkande omständigheter har flera av de föreningsgemensamma aktiviteterna inte genomförts och mycket information har hanterats som direktinformation till medlemmarna.

- Medlemsmöte anordnades den 19 september 2019.
- Gemensam trädgårdsdag anordnades 9 maj
- Föreningen har gett ut medlemsbladet Ymsennytt med 5 nummer.
- Egna utskick med information om sortering av matavfall, OVK, återställning efter vattenskada, byte av el-stigare och förändring av bredbandsleverans samt byte av bredbandsleverantör.

02

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-26. Vid stämman deltog 51 röstberättigade medlemmar och därtill inga fullmakter.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Per-Mikael Andersson	Ordförande
Hans Olson	Ledamot, vice ordförande
Johan Sangell	Ledamot, sekreterare
Gunnar Rabe	Ledamot, kassör
Micael Erixon	Ledamot
Christian Ernst	Ledamot
Anton Printz	Ledamot utsedd av HSB Stockholm t o m 2020-01-31
Samuel Edin	Ledamot utsedd av HSB Stockholm fr o m 2020-02-01
Eva Götell	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Hans Olson, Gunnar Rabe och Micael Erixon samt suppleanten Eva Götell.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

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

Revisorer

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

Representanter i HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av David Norell och Maria Wilbois. David har varit sammankallande i valberedningen.

Fritidsverksamhet

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick och för att varje generation av medlemmar ska stå för sin förslitning. Underhåll som genomförts under året framgår av förteckningen ovan och av resultaträkningen. I avvaktan på nya redovisningsregler tillämpar styrelsen den vanliga schablonen att sätta av ungefär 0,3 % av byggnadens taxeringsvärde till underhållsfonden.

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-06-11.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 258 (252 under 2018-2019) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019-2020. Under året har 17 (17 under 2018-2019) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

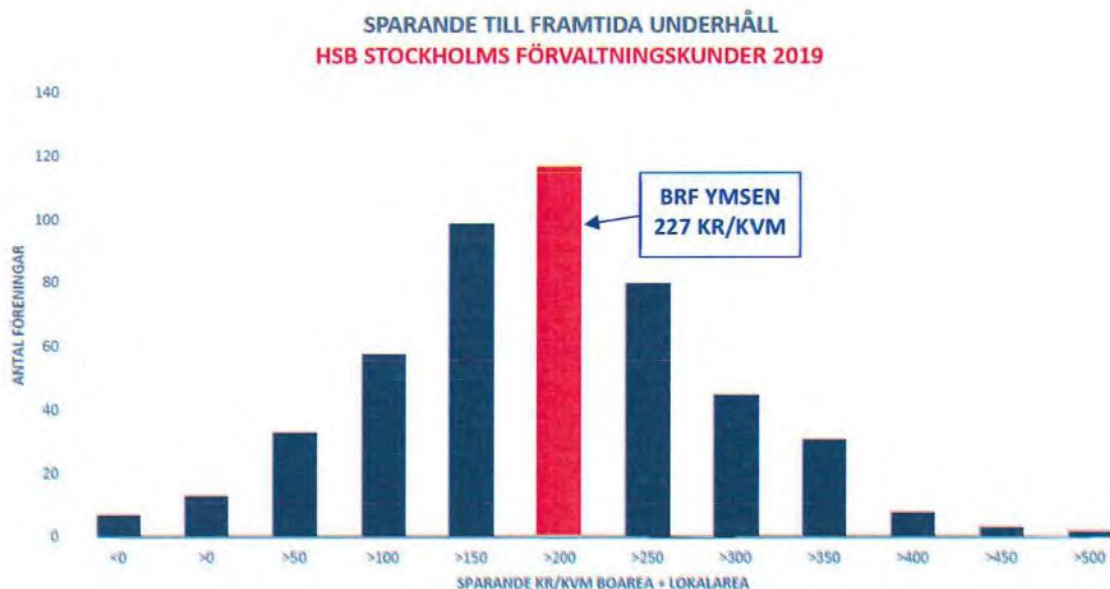
Nyckeltal	2019-2020	2018-2019	2017-2018	2016-2017	2015-2016
Nettoomsättning, tkr	7 528	7 455	7 450	7 442	7 393
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 537	1 908	1 958	1 121	-296
Årsavgift*, kr/kvm	586	586	586	586	586
Drift**, kr/kvm	353	336	305	326	306
Energikostnad, kr/kvm	149	153	151	145	139
Belåning, kr/kvm	2 182	2 293	1 603	1 753	1 894
Soliditet, %	39	36	41	32	32
Räntekänslighet***, %	4	4	3	2	3
Sparande**** kr/kvm	227	234	272	247	259

* 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 procentens ränteförändring på våra skulder motsvarar 4 procent av föreningens årsavgifter. I dagsläget är föreningens skulder bundna till i slutet av 2021, varför en ränteförändring på 1 procent fram till 2021 motsvarar 0 procent av våra totala årsavgifter vid nuvarande lånevolym.

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



Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	263 837	383 295	3 640 786	9 553 231	1 907 806
Balanserad i ny räkning				1 907 806	-1 907 806
Reservering till fond 2019-2020			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av fond 2019-2020			-234 799	234 799	
Årets resultat					1 536 523
Belopp vid årets slut	263 837	383 295	3 705 987	11 395 836	1 536 523

Styrelsens disposition av årets resultat

Balanserat resultat	11 461 037
Årets resultat	1 536 523
Reservering till underhållsfond	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>234 799</u>
Summa till stämmans förfogande	12 932 359

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	12 932 359
-------------------------	------------

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

02



HSB Brf Ymsen i Stockholm

		2019-09-01	2018-09-01
Resultaträkning		2020-08-31	2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 527 521	7 455 081
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 211 693	-4 003 214
Övriga externa kostnader	Not 3	-179 857	-189 691
Planerat underhåll		-234 799	-142 542
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-201 228	-202 458
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-909 936	-740 837
Summa rörelsekostnader		-5 737 513	-5 278 741
Rörelseresultat		1 790 008	2 176 340
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 171	5 510
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-257 656	-274 044
Summa finansiella poster		-253 484	-268 534
Årets resultat		1 536 523	1 907 806

07

**HSB Brf Ymsen i Stockholm****Balansräkning****2020-08-31****2019-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 39 431 596 40 338 344

Inventarier och maskiner

Not 8 25 499 28 687

39 457 095 40 367 031*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

39 457 595 40 367 531**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

0 7 457

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 435 773 3 576 882

Övriga fordringar

Not 10 18 557 27 255

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 249 178 141 914

3 703 508 3 753 508

Kortfristiga placeringar

Not 12 1 000 000 0

Summa omsättningstillgångar

4 703 508 3 753 508**Summa tillgångar**

44 161 103 44 121 039

**HSB Brf Ymsen i Stockholm**

Balansräkning	2020-08-31	2019-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	263 837	263 837
Upplåtelseavgifter	383 295	383 295
Yttre underhållsfond	3 705 987	3 640 786
	<u>4 353 119</u>	<u>4 287 918</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	11 395 836	9 553 231
Årets resultat	1 536 523	1 907 806
	<u>12 932 359</u>	<u>11 461 037</u>
Summa eget kapital	<u>17 285 478</u>	<u>15 748 955</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>24 189 558</u>	<u>25 716 387</u>
	24 189 558	25 716 387
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 1 632 636	1 632 636
Leverantörsskulder	239 728	226 782
Skatteskulder	20 741	15 461
Övriga skulder	Not 15 4 061	5 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>788 901</u>	<u>775 793</u>
	2 686 067	2 655 697
Summa skulder	26 875 625	28 372 084
Summa eget kapital och skulder	<u>44 161 103</u>	<u>44 121 039</u>

02

**HSB Brf Ymsen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 536 523	1 907 806
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	909 936	740 837
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 446 459</u>	<u>2 648 643</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-91 109	-26 641
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	30 370	94 494
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 385 721</u>	<u>2 716 496</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-11 257 682
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-31 875
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-11 289 557</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 526 829	8 377 066
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 526 829</u>	<u>8 377 066</u>
Årets kassaflöde	858 892	-195 995
Likvida medel vid årets början	3 576 882	3 772 877
Likvida medel vid årets slut	4 435 773	3 576 882

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



HSB Brf Ymsen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

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

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. 02

**HSB Brf Ymsen i Stockholm**

Noter	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 868 774	6 876 900
Hyror	631 469	611 293
Bredband	13 528	0
Övriga intäkter	34 708	39 523
Bruttoomsättning	<u>7 548 479</u>	<u>7 527 716</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-20 958	-72 635
	7 527 521	7 455 081
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	546 823	544 882
Reparationer	821 256	657 072
El	189 947	230 389
Uppvärmning	1 578 430	1 600 148
Vatten	265 058	212 473
Sophämtning	119 973	80 441
Fastighetsförsäkring	95 823	94 823
Kabel-TV och bredband	64 136	64 095
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	265 206	256 754
Förvaltningsarvoden	216 556	212 093
Övriga driftkostnader	48 484	50 042
	<u>4 211 693</u>	<u>4 003 214</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	21 030	18 973
Hyror och arrenden	5 842	5 730
Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 924	17 465
Administrationskostnader	57 140	61 169
Extern revision	17 800	17 750
Konsultkostnader	22 900	9 800
Medlemsavgifter	45 222	58 804
	<u>179 857</u>	<u>189 691</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	154 977	155 846
Revisionsarvode	6 680	6 440
Sociala avgifter	39 571	40 172
	<u>201 228</u>	<u>202 458</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 633	1 811
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 288	3 487
Övriga ränteintäkter	250	212
	<u>4 171</u>	<u>5 510</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	257 558	274 044
Övriga räntekostnader	98	0
	<u>257 656</u>	<u>274 044</u>



HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter	2020-08-31	2019-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	64 158 146	54 242 832
Anskaffningsvärde mark	1 022 625	1 022 625
Årets investeringar	0	9 915 314
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 180 771	65 180 771
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-24 842 427	-25 462 736
Årets avskrivningar	-906 748	-737 649
Årets försäljning/utrangeringar	0	1 357 958
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 749 175	-24 842 427
Utgående bokfört värde	39 431 596	40 338 344
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	114 000 000	114 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	483 000	483 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	149 000 000	149 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	343 000	343 000
Summa taxeringsvärde	263 826 000	263 826 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	184 026	152 151
Årets investeringar	0	31 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 026	184 026
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-155 339	-152 151
Årets avskrivningar	-3 188	-3 188
Utgående ackumulerade avskrivningar	-158 527	-155 339
Bokfört värde	25 499	28 687
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	15 873	18 873
Övriga fordringar	2 684	8 382
	18 557	27 255

02

**HSB Brf Ymsen i Stockholm**

Noter	2020-08-31	2019-08-31
-------	------------	------------

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	248 358	141 013
Upplupna intäkter	820	901
	249 178	141 914

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	0
	1 000 000	0

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	12350388409	0,83%	2022-03-31	10 000 000	0
Stadshypotek AB	197271	1,07%	2021-12-01	5 089 276	412 644
Stadshypotek AB	197272	1,11%	2021-12-01	1 435 868	116 424
Stadshypotek AB	263772	1,16%	2021-12-01	3 737 684	280 332
Stadshypotek AB	263773	1,16%	2021-12-01	3 895 281	699 972
Stadshypotek AB	263774	1,16%	2021-12-01	1 664 085	123 264
				25 822 194	1 632 636

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 24 189 558

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 17 659 014

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 29 189 000 29 189 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
				1 632 636	1 632 636

Not 15 Övriga skulder

Momsskuld	3 300	3 250
Övriga kortfristiga skulder	761	1 775
	4 061	5 025

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	26 823	27 964
Förutbetalda hyror och avgifter	654 245	643 748
Övriga upplupna kostnader	107 833	104 081
	788 901	775 793

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



HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter

2020-08-31

2019-08-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

21/9 2020

Christian Daniel Ernst

Gunnar Rabe

Hans Olsson

Johan Sangell

Micael Erixon

Per-Mikael Andersson

Samuel Edin

Vår revisionsberättelse har

30/9-20

lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

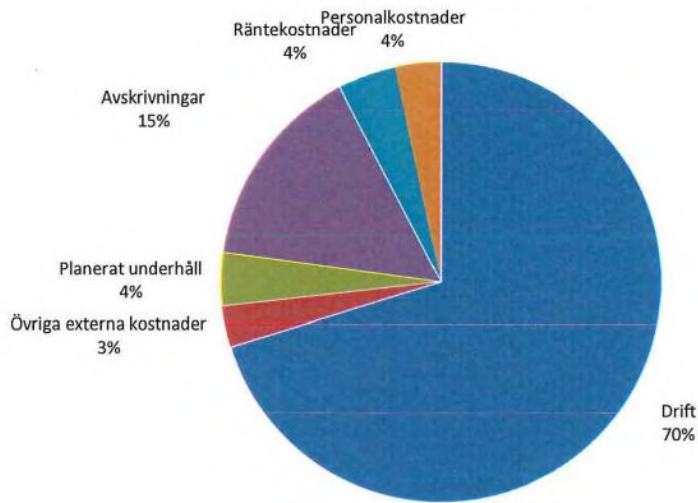
Lena Zozulyak

9/10-2020

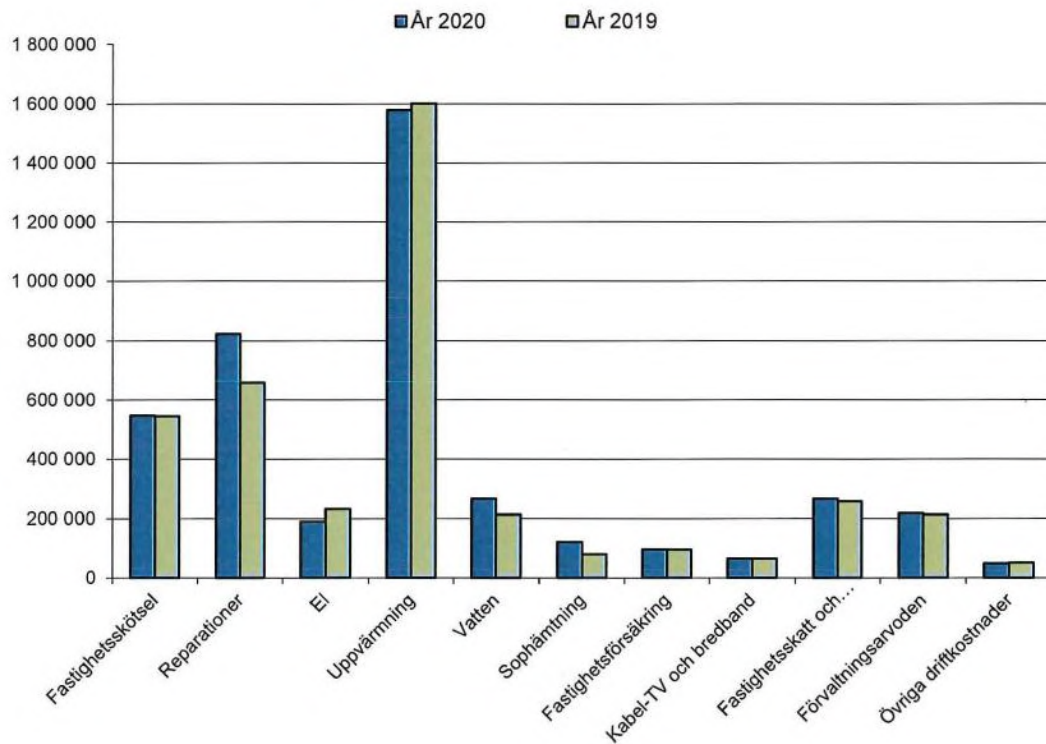
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

HSB Brf Ymsen i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 2019-09-01–2020-08-31.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 misstag, 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 revisionsssed 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 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. Risken 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 2019-09-01--2020-08-31 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 revisionsd 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 30/9 2020

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

9/10-2020

.....
Bengt Modigh
Av föreningen vald revisor

PRESENTATION AV VALBEREDNINGENS FÖRSLAG

Inför Stämman 2020 lämnar valberedningen följande förslag

Styrelseledamot - val om period på två år

Omval: Hans Olson, Gunnar Rabe, Micael Erixon,
Nyval: Joakim Groth

Styrelsesuppleant - val om period på ett år

Nyval: Maria Wilbois och Daniel Fried

Revisor - val om period på ett år

Omval: Bengt Modigh

Revisorssuppleant - val om period på ett år

Nyval: Karin Öberg

Valberedning

Omval: David Norell
Nyval: Carola Pettersson

Presentationer

Joakim Groth, Ymsenvägen 5 - Kandiderar som ledamot

Hej grannar, jag heter Joakim Groth och bor på Ymsenvägen 5 med fru och två barn. Har tidigare varit engagerad i styrelsen i Ymsen som suppleant och som valberedare.

Till vardags jobbar jag på bank (och har pluggat ekonomi) men tycker egentligen det är roligare med fotboll. Både att gå och titta på Tele2 och som föräldratränare i Årsta FF.

Ser fram emot möjligheten att sitta med i styrelsen och hjälpa till med förvaltningen av vår fina förening.

Maria Wilbois, Ymsenvägen 1 - Kandiderar som suppleant

Maria Wilbois flyttade in i Ymsenvägen 1 2017. Jag är lärare på gymnasiet och har under senaste året deltagit i valberedningens arbete som jag funnit mycket mer intressant än vad jag trodde.

Nu vill jag lära mig mer om styrelsearbete och är intresserad av ett uppdrag som suppleant. På fritiden gillar jag att vandra och att äta god mat

Daniel Fried, Sköntorpsvägen 18 - Kandiderar som suppleant

Mitt namn är Daniel Fried. Min sambo, dotter och jag flyttade in för drygt ett år sedan på våning 4 i nr 18. Jag är glad att ha fått frågan om att vara med i styrelsen som suppleant och ser fram emot att få en större inblick i föreningen och jag hoppas att jag kan bidra med goda idéer.

I mitt yrke arbetar jag som landskapsarkitekt på Nyréns arkitektkontor och jag har tidigare ägnat mig åt ideell verksamhet inom organisationer kopplade till arkitektur. På fritiden försöker jag komma ut och fiska, men för det mesta blir det att ta hand om dottern och att renovera upp lägenheten. Näst på tur är att restaurera det befintliga 1950-tals köket och uppdatera det till 2020-talet.

Karin Öberg, Ymsenvägen 1 - Kandiderar som revisorssuppleant

Karin Öberg heter jag och jag bor sen 1995 på Ymsenvägen 1. Jag har under åren varit med i Brf Ymsens styrelse, som suppleant, sekreterare och revisor. Har under hela livet jobbat med ekonomi och siffror på stora och små företag. Verksamhetsberättelsen är det första jag läser i årsredovisningen, texten ger snabbt en bra uppfattning om vad som hänt under året.

Carola Pettersson, Ymsenvägen 5 - Kandiderar till valberedningen

Jag heter Carola Pettersson och bor på Ymsenvägen 5 sedan januari 2017. Till vardags arbetar jag som utredare på Grova Brotts City, men kommer snart att gå över till en annan tjänst inom Polisen, som projektledare.

Eftersom jag är adopterad korean har jag engagerat mig i det koreanska communityn och hade posten som vice ordförande i Adopterade Koreaner Förening (AKF), i tre års tid. Detta år ingår jag i valberedningen för föreningen. Jag har även varit invald i ett världsomspännande koreanskt råd (NUAC), under ledning av presidenten i Sydkorea.

På min fritid tycker jag om att laga mat, umgås med vänner, sjunga karaoke och titta på fotboll. Bajen är såklart laget i mitt hjärta!

MOTIONER TILL HSB BRF YMSENS ÅRSSTÄMMA 2020

Motion – Göra om förråd till cykelrum.

2020-09-29 Pernilla Hansson lägenhet 3, Ymsenvägen 1

Det är trångt och stundtals stökigt i flera av föreningens cykelförråd.

Förslag

Jag föreslår att några av de förråd som i flera källare är ämnade till cykel- och barnvagnsförråd men som i dag hyrs ut till enskilda medlemmar, för en liten peng, blir gemensamma utrymmen för cyklar och sommarförvaring av exempelvis pulkor.

På så vis kommer de gemensamma ytorna i föreningen fler till gagn.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 19 oktober 2020 och föreslår stämman att se motionen som besvarad samt avslå motionen.

Det är idag trångt i några av våra cykelrum och därför har denna fråga varit uppe tidigare. Inga av de utrymmen som idag hyrs ut som förråd har tidigare varit eller varit ämnade som cykelrum. Det finns dock en lokal som i nuläget skulle kunna göras om till cykelrum och det är pingisrummet på Ymsenvägen 1. Där har styrelsen bedömt att det finns ett större värde med ett pingisrum som når en specifik målgrupp än att utöka med ett cykelrum.

Alla lokaler som blir lediga bedöms om de kan användas till allmän nytta och i så fall vad. De utrymmen som inte bedömts kunna användas för gemensam användning har erbjudits de som står i kön för lokaler.

Motion – uppfräschning av BRF Ymsens föreningslokal

2020-09-30 Johanna Karlsson lägenhet 23, Ymsenvägen 1

Idag har vi medlemmar förmånen att kunna låna lokalen i Ymsenvägen 2. Jag har själv lånat lokalen till flera barnkalas vilket var alldeles utmärkt och planerar att göra så igen. Det är fantastiskt att ha tillgång till denna typ av lokal.

Lokalen har dock

- ett stort behov av en uppfräschning då samtliga ytskikt är mycket slitna
- vissa detaljer är trasiga (t ex en dörr, viss armatur).
- gammal och sliten interiör /möblemang
- tråkig belysning
- ett stort behov av en ordentlig genomstädning

Förslag

Alternativ 1:

Göra en full genomlysning och framtagande av förslag till renovering och modernisering av samlingslokalen.

Alternativ 2:

En uppfräschning av lokalerna, där man t ex

- Rejäl städning
- Ommålning av väggar, tak och lister
- Nya gardiner
- Nya mattor (t ex dörrmattor)
- Se över belysning och om det behöver bytas något
- Lagning av eventuellt andra detaljer som är trasiga eller sitter löst
- Iordningställande/rensning av förrådsrummen.

Oavsett alternativ, så föreslår jag att medlemmarna erbjuds att delta i projektet att ta fram förslag och genomföra delar av arbetet på frivillig basis.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 19 oktober 2020 och föreslår stämman att bifalla motionen.

Föreningslokalen är med i planen för kommande underhåll och kommer att uppgraderas framåt i tid. Styrelsen har under några år prioriterat andra aktiviteter före föreningslokalen men den är en del i det framtida underhållsarbetet. En av de viktiga sakerna att ha med sig in i det arbetet är att lokalen ska fortsätta att vara en multifunktionslokal där man kan ha medlemmöten, seniorklubbar, barnkalas styrelsemöten och många andra typer av arrangemang. Det gör att den inte kommer att bli den häftigaste och bäst lämpade lokalen för barnkalas eller den elegantaste lokalen för en stillsam 50-års middag utan den kommer fortsätta vara en lokal som är praktisk, tålig och fungerar för många typer av arrangemang.

Styrelsen ser gärna att det blir en arbetsgrupp kring detta arbete med både planering och genomförande.

Motion – uppfräschning av pingisrummet på Ymsenvägen 1

2020-09-30 Johanna Karlsson lägenhet 23, Ymsenvägen 1

I källaren i Ymsenvägen 1 finns det ett pingisrum som från och till har använts flitigt av barnen till alla möjliga aktiviteter såsom fotboll, innebandy, handboll och pingis. På vinterhalvåret är det en tillgång att ha möjlighet att använda lokalen för att leka en stund.

Det har funnits följande i lokalen: en darttavla, ett pingisbord, en gammal CD spelare/bergsprängare och två träningsmaskiner. Golvfärgen är sliten och väggarna är smutsiga. Det är också ett behov av en rejäl städning.

För en tid sedan kom det upp ordningsregler att man endast får använda lokalen till pingis eller användning av träningsmaskinerna (som är oklart om de används eller är till allmän användning). Har förstått att det delvis beror på att takplattorna sitter löst och riskerar att trilla ner.

Jag tycker det är tråkigt att det finns en lokal som inte används till fullo och ger därmed förslag om en uppfräschning.

Förslag

Jag föreslår att lokalen där det idag är pingisrum får sig en uppfräschning så att den är trevlig att vara i och att den kan användas till fler ändamål (t ex bollekar) genom att man t ex gör nedan saker:

- Rejäl städning
- Ommålning av väggar och golv (med en tålig golvfärg).
- Genomgång av vilka alternativ det finns till takplattorna (så att de inte trillar ner om det kommer stötar)
- Genomgång av eventuellt andra delar som behöver ses över (t ex el, element)
- Utvärdering om träningsmaskinerna används

Jag föreslår också att medlemmarna erbjuds att delta i projektet att ta fram förslag och genomföra delar av arbetet på frivillig basis.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 19 oktober 2020 och föreslår stämman att bifalla motionen.

Styrelsen ser gärna att det blir en arbetsgrupp kring detta arbete med utvärdering, planering och genomförande.



HSB - där möjligheterna bor

FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. 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.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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



HSB – där möjligheterna bor