



HSB BRF YMSEN ÅRSREDOVISNING 2020-2021



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

Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Ymsen kallas till föreningsstämma måndag den 22 november 2021 klockan 19.15.

Lokal är Mälaren i Årsta Folkets hus, Hjälmarsvägen 28.

DAGORDNING

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

Som medlem ska du kunna legitimera dig vid ingången till föreningsstämman. Ta även med årsredovisningen som du fått. Efter stämman bjuder föreningen på landgång och dryck till de som anmält förtäring före den 17 november.

Varmt välkomna
Styrelsen
HSB Brf Ymsen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF YMSEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Ymsen i Stockholm med organisationsnummer 702002-6147, redovisar här föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2020-09-01 – 2021-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

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

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	178	11 652
Hysesrätter	2	77
Lokaler	2	103
Förråd	14	134
Parkeringsplatser	31	

I föreningens fastigheter fördelas lägenheterna enligt följande:

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

Föreningens fastigheter är byggda 1948. Värdeår är 1948.

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är 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

- Bytt entrépartier och installerat passersystem med dörrautomatik i våra entréer.
- Infört digitalt bokningssystem för föreningens tvättstugor.
- Påbörjat en övergång till elektroniskt låssystem med nycklar och cylindrar från iLOQ.
- Fortsatt arbetet den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK).

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019-2022	Parkering	Renovering och utökning av parkering
2020-2021	Dörrar	Utbyte av källardörrar
2020-2022	Gästrum	Nytt gästrum

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
1987-1988	Fönster	Plåtinklädnad av fönster och komplettering med isolerglas
1988-1989	Tak	Renovering av tak och byte av taktegel
1994-1995	Fasad	Tilläggsisolering och ny fasad
1997-1998	Balkonger	Renovering av balkonger
2001-2002	Stammar/badrum	Stambyte och badrumsrenovering
2005-2006	Undercentral	Utbyte av värmepårlare
2010-2011	Sophantering	Installation av bottenömmande sopbehållare (molok)
2011-2013	Tvättstugor	Utbyte av utrustning för tvätt- och torkning
2013-2014	Lekpark	Renovering av lekpark
2014-2015	Hissar	Utbyte av hissar och installation av automatiska hissdörrar
2015-2016	El	Utbyte av gemensam el, el-centraler och belysning
2015-2016	El	Utbyte av utomhusbelysning
2015-2016	Dörrar	Utbyte av garageportar
2016-2017	El	Utbyte av nödbelysning
2016-2017	VVS	Stamspolning av avloppsstammar
2015-2018	Ventilation	Utbyte motorer, drivning och styrning samt injustering
2017-2019	Fönster	Byte av fönster
2019-2020	El	Utbyte av resterande stigarledningar för el
2019-2020	Sophantering	Införande av sortering av matavfall och installation av bottenömmande sopbehållare för matavfall
2017-2020	Dörrar	Utbyte av entrédörrar
2019-2021	Skalskydd	Nytt passersystem, nytt låssystem och digitalt bokningssystem

Övriga väsentliga händelser

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

Genomfört avtalad uppföljning med kontroll och service av alla fönster och balkongdörrar.

Åtgärdat och påbörjat återställning efter vattenskada på Ymsenvägen 1.

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

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 stor del av information har hanterats som direktinformation till medlemmarna. Följande har genomförts under verksamhetsåret.

- Gemensam trädgårdsdag anordnades 8 maj
- Föreningens sommarfest anordnades 21 augusti.
- Föreningen har gett ut medlemsbladet Ymsennytt med 5 nummer.
- Separata utskick med information om nya entréer, skalskydd, bokningssystem och låssystem.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-11-24. Stämman genomfördes som poströstningsstämma. 51 röstberättigade medlemmar deltog vid stämman genom inlämnad röstningsblankett. Utöver dessa förklarades en röstningsblankett som ogiltig och inga fullmakter fanns.

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
Joakim Groth	Ledamot
Samuel Edin	Ledamot utsedd av HSB Stockholm
Maria Wilbois	Suppleant
Daniel Fried	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per-Mikael Andersson, Johan Sangell Christian Ernst samt suppleanterna Maria Wilbois och Daniel Fried.

Styrelsen har under året hållit 13 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
Karin Öberg	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 Carola Pettersson. David har varit sammankallande i valberedningen.

Fritidsverksamhet

Föreningen har en seniorklubb bildad 1976. Verksamheten omfattar normalt sociala aktiviteter, boule, utflykter och bokrecensioner. Under året har verksamheten begränsats till sociala aktiviteter utomhus.

Underhållsplan

Underhållsplanen har genomgått den årliga översynen. 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. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till och/eller användning av underhållsfond och föreningens sparande till 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.

Den mindre delen av kommande underhåll som underhållsfonden kan användas till sätts av dit. Ekonomiskt utrymme för övrigt kommande underhåll skapas genom amortering på våra lån. Föreningens ambition är att hela det beräknade underhållsbehovet ska motsvaras av amorteringar och kassamässigt överskott. Underhåll som genomförts under året framgår av förteckningen ovan och av resultaträkningen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-05-27.

Hållbarhet

Ekonomi

Föreningen säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen arbetar löpande med aktiviteter för en bättre miljö.

Social

Föreningens arbetar för att eftersträva det goda boendet för både dagens och framtida medlemmar.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 255 (258 under 2019-2020) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020-2021. Under året har 13 (17 under 2019-2020) överlåtelser skett.

Ekonomi

Den ekonomiska ställningen i en bostadsrättsförening tydliggörs med hjälp av ett antal nyckeltal. Dessa används som ett jämförelsetal för att visa årets ekonomiska ställning och jämföra den ekonomiska ställningen över tid. De kan även användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. För att kunna jämföra över tid visas nyckeltalen för de fem senaste åren.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020-2021	2019-2020	2018-2019	2017-2018	2016-2017
Nettoomsättning, tkr	7 645	7 528	7 455	7 450	7 442
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 381	1 537	1 908	1 958	1 121
Totala intäkter, kr/kvm	640	630	624	624	623
Årsavgift*, kr/kvm	586	586	586	586	586
Drift**, kr/kvm	398	353	336	305	326
Energikostnad, kr/kvm	157	149	153	151	145
Belåning, kr/kvm	2044	2 182	2 293	1 603	1 753
Soliditet, %	42	39	36	41	32
Räntekänslighet***, %	4	4	4	3	2
Sparande**** kr/kvm	221	227	234	272	247

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

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

*** Föreningens räntekänslighet beskrivs med att 1 procents ränteförändring på våra skulder motsvarar 4 procent av föreningens årsavgifter.

**** Föreningens sparande beräknas genom att från resultatet ta bort avskrivningar och årets kostnadsförda planerade underhåll. Det fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler. 07

Resultat och kostnader

Föreningen visar ett positivt resultat på 1 381 tkr. De enskilt största kostnadsposterna är uppvärmning (1 630 tkr) och avskrivningar (1026 tkr). Kostnaden för konsumtionen av vatten är den kostnad som ökat mest procentuellt vilket till huvuddel beror på utebliven avläsning av verklig förbrukning.

En del av föreningens stora kostnadsposter kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder värme, varmvatten, vatten, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader påverkar avgiften.

Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför inte någon avdragsrätt för ingående moms. Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

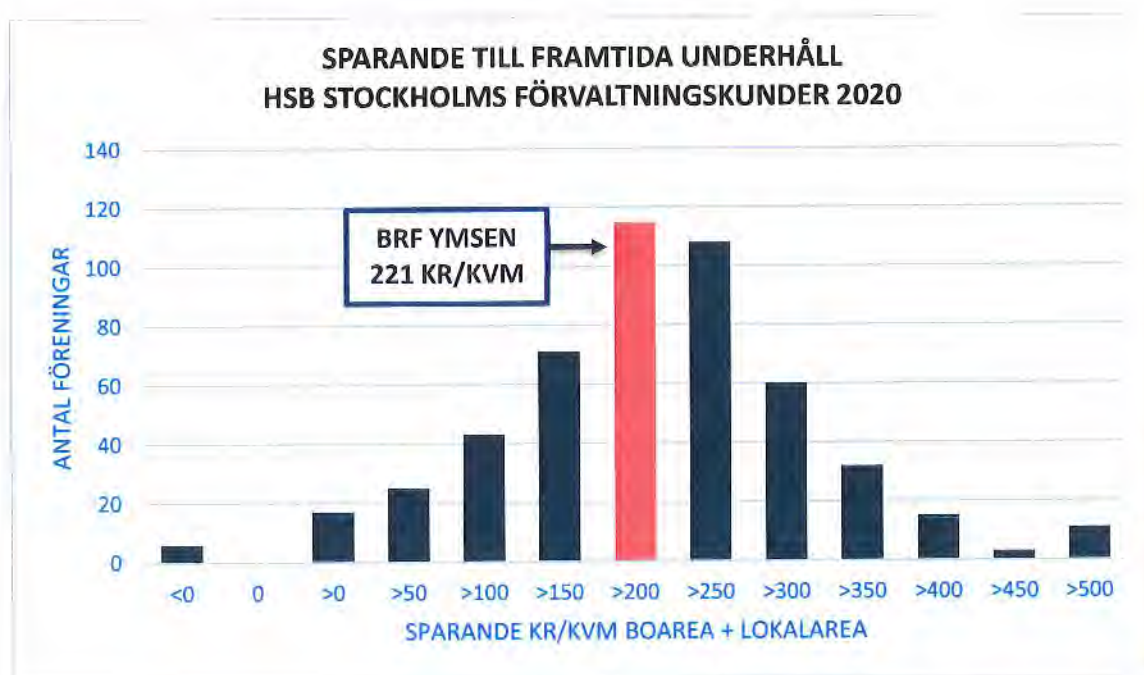
Underhåll och investeringar

Fastighetens olika delar bedöms ha väsentligt olika tider för avskrivning. Indelningen av de olika avskrivningstiderna har genomförts med stöd av SABOs vägledning för komponentindelning. Byggnadens delar skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,43 % av anskaffningsvärdet. Se mer under rubriken redovisningsprinciper i årsredovisningen.

Föreningens sparande till framtida underhåll och investeringar

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets kostnadsförda planerade underhåll bort. Föreningens sparande sker framförallt genom stora amorteringar.

Rörelseintäkter		7 644 716
Rörelsekostnader	-	6 018 123
Finansiella kostnader	-	245 694
Inkomstskatt	-	0
Årets resultat		1 380 899
Planerat underhåll	+	233 643
Avskrivningar	+	1 026 578
Årets sparande		2 641 120
Årets sparande per kvm		221



Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	263 837	383 295	3 705 987	11 395 836	1 536 523
Balanserad i ny räkning				1 536 523	-1 536 523
Reservering till fond 2020-2021			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av fond 2020-2021			-233 643	233 643	
Årets resultat					1 380 899
Belopp vid årets slut	263 837	383 295	3 772 344	12 866 002	1 380 899

Styrelsens disposition av årets resultat

Balanserat resultat	12 932 359
Årets resultat	1 380 899
Reservering till underhållsfond	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond	233 643
Summa till stämmans förfogande	14 246 902

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	14 246 902
-------------------------	------------

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



HSB Brf Ymsen i Stockholm

		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 644 716	7 527 521
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 361 734	-4 211 693
Övriga externa kostnader	Not 3	-151 080	-179 857
Planerat underhåll		-233 643	-234 799
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-245 088	-201 228
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 026 578	-909 936
Summa rörelsekostnader		-6 018 123	-5 737 513
Rörelseresultat		1 626 593	1 790 008
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 046	4 171
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-251 741	-257 656
Summa finansiella poster		-245 694	-253 484
Årets resultat		1 380 899	1 536 523

02

**HSB Brf Ymsen i Stockholm**

Balansräkning		2021-08-31	2020-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	40 427 003	39 431 596
Inventarier och maskiner	Not 8	22 311	25 499
		<u>40 449 314</u>	<u>39 457 095</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>40 449 814</u>	<u>39 457 595</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 882 525	3 435 773
Övriga fordringar	Not 10	14 098	18 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	229 546	249 178
		<u>2 126 169</u>	<u>3 703 508</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 500 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>3 626 169</u>	<u>4 703 508</u>
Summa tillgångar		<u>44 075 983</u>	<u>44 161 103</u>



HSB Brf Ymsen i Stockholm

Balansräkning	2021-08-31	2020-08-31	
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	263 837	263 837	
Upplåtelseavgifter	383 295	383 295	
Yttre underhållsfond	3 772 344	3 705 987	
	<u>4 419 476</u>	<u>4 353 119</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	12 866 002	11 395 836	
Årets resultat	1 380 899	1 536 523	
	<u>14 246 902</u>	<u>12 932 359</u>	
Summa eget kapital	<u>18 666 378</u>	<u>17 285 478</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>0</u>	<u>24 189 558</u>
		0	24 189 558
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	24 189 558	1 632 636
Leverantörsskulder		283 792	239 728
Skatteskulder		24 633	20 741
Övriga skulder	Not 15	250	4 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>911 373</u>	<u>788 901</u>
		25 409 606	2 686 067
Summa skulder		25 409 606	26 875 625
Summa eget kapital och skulder		<u>44 075 983</u>	<u>44 161 103</u>

**HSB Brf Ymsen i Stockholm**

	2020-09-01	2019-09-01
Kassaflödesanalys	2021-08-31	2020-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 380 899	1 536 523
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 026 578	909 936
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 407 477</u>	<u>2 446 459</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	24 090	-91 109
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	166 617	30 370
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 598 184</u>	<u>2 385 721</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 018 797	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 018 797</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 632 636	-1 526 829
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 632 636</u>	<u>-1 526 829</u>
Årets kassaflöde	-1 053 249	858 892
Likvida medel vid årets början	4 435 773	3 576 882
Likvida medel vid årets slut	3 382 525	4 435 773

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 07



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.

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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

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 1 459 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.

ae



HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 875 009	6 868 774
Hyror	665 490	631 469
Bredband	81 168	13 528
Övriga intäkter	37 550	34 708
Bruttoomsättning	<u>7 659 217</u>	<u>7 548 479</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-14 501</u>	<u>-20 958</u>
	7 644 716	7 527 521
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	644 231	546 823
Reparationer	608 727	821 256
El	220 240	189 947
Uppvärmning	1 629 623	1 578 430
Vatten	374 733	265 058
Sophämtning	74 114	119 973
Fastighetsförsäkring	98 646	95 823
Kabel-TV och bredband	166 706	64 136
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	271 147	265 206
Förvaltningsarvoden	223 823	216 556
Övriga driftkostnader	49 744	48 484
	<u>4 361 734</u>	<u>4 211 693</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	20 010	21 030
Hyror och arrenden	7 844	5 842
Förbrukningsinventarier och varuinköp	18 704	9 924
Administrationskostnader	41 276	57 140
Extern revision	18 000	17 800
Konsultkostnader	0	22 900
Medlemsavgifter	45 245	45 222
	<u>151 080</u>	<u>179 857</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	190 275	154 977
Revisionsarvode	6 820	6 680
Sociala avgifter	47 993	39 571
	<u>245 088</u>	<u>201 228</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 260	1 633
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 443	2 288
Övriga ränteintäkter	343	250
	<u>6 046</u>	<u>4 171</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	251 272	257 558
Övriga räntekostnader	469	98
	<u>251 741</u>	<u>257 656</u>



HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter	2021-08-31	2020-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	64 158 146	64 158 146
Anskaffningsvärde mark	1 022 625	1 022 625
Årets investeringar	2 018 797	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 199 568	65 180 771
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-25 749 175	-24 842 427
Årets avskrivningar	-1 023 390	-906 748
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 772 565	-25 749 175
Utgående bokfört värde	40 427 003	39 431 596
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		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	184 026	184 026
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 026	184 026
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-158 527	-155 339
Årets avskrivningar	-3 188	-3 188
Utgående ackumulerade avskrivningar	-161 715	-158 527
Bokfört värde	22 311	25 499
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	14 098	15 873
Övriga fordringar	0	2 684
	14 098	18 557
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	222 732	248 358
Upplupna intäkter	6 814	820
	229 546	249 178

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB Brf Ymsen i Stockholm****Noter** **2021-08-31** **2020-08-31****Not 12 Kortfristiga placeringar**

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 500 000	1 000 000
	1 500 000	1 000 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	1235-03-88409	0,83%	2022-03-31	10 000 000	0
Stadshypotek AB	197271	1,07%	2021-12-01	4 676 632	412 644
Stadshypotek AB	197272	1,11%	2021-12-01	1 319 444	116 424
Stadshypotek AB	263772	1,16%	2021-12-01	3 457 352	280 332
Stadshypotek AB	263773	1,16%	2021-12-01	3 195 309	699 972
Stadshypotek AB	263774	1,16%	2021-12-01	1 540 821	123 264
				24 189 558	1 632 636

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 16 026 378**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **0**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheterFastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 36 328 000 36 328 000**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	24 189 558	1 632 636
	24 189 558	1 632 636

Not 15 Övriga skulder

Momsskuld	250	3 300
Övriga kortfristiga skulder	0	761
	250	4 061

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	25 451	26 823
Förutbetalda hyror och avgifter	690 246	654 245
Övriga upplupna kostnader	195 676	107 833
	911 373	788 901

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



HSB Brf Ymsen i Stockholm

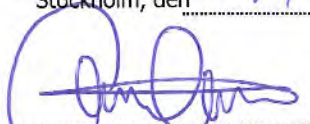
Noter


2021-08-31 2020-08-31

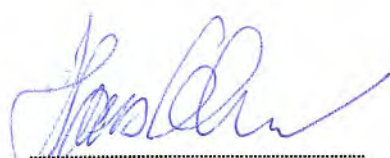
Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

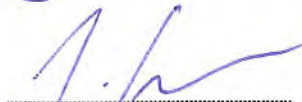
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 20/9 2021



Christian Ernst


Gunnar Rabe



Hans Olsson

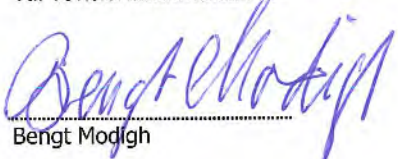

Joakim Groth

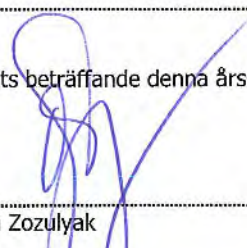

Johan Sangell


Micael Erixon


Per-Mikael Andersson


Suppleanten Maria Wilbois,
ersättare för Samuel Edin

Vår revisionsberättelse har

Bengt Modigh

lämnats beträffande denna årsredovisning

Lena Zozulyak

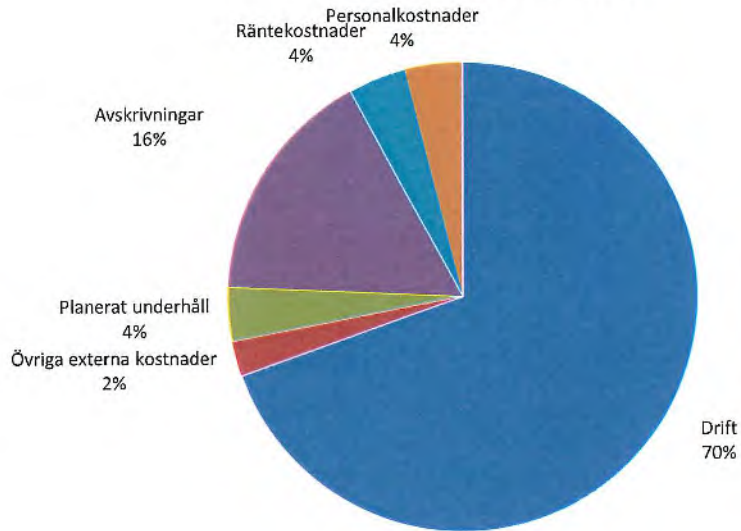
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

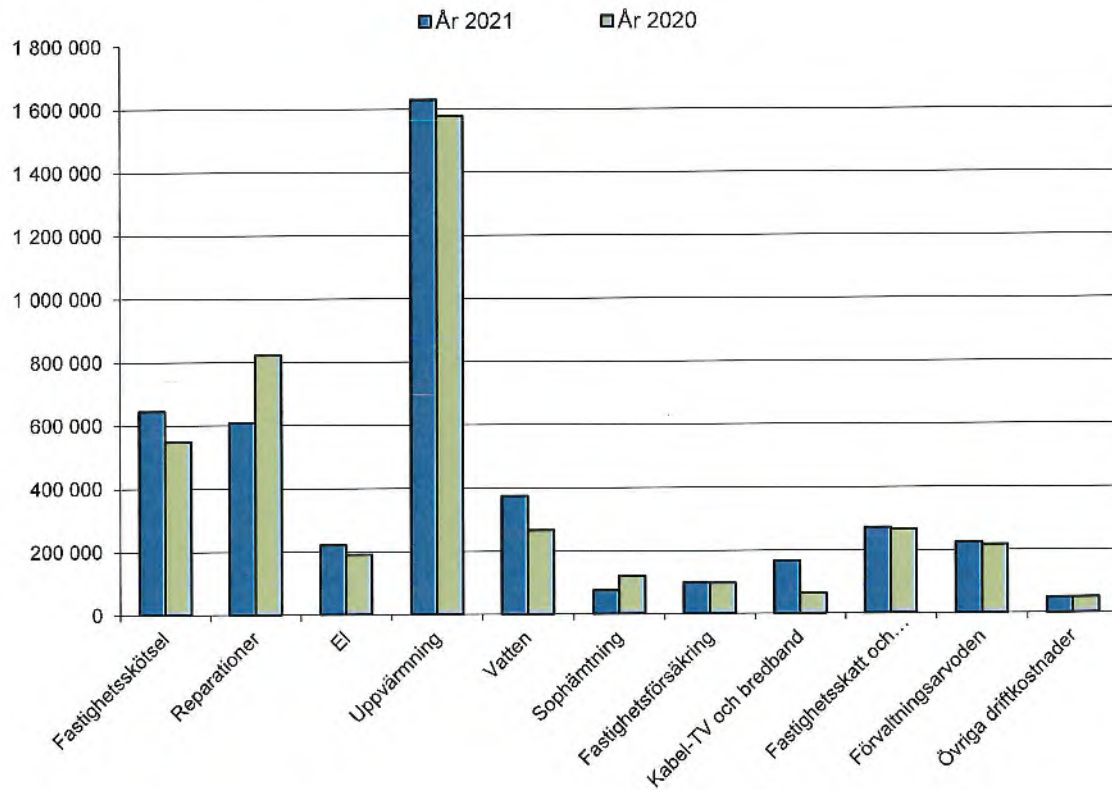


HSB Brf Ymsen i Stockholm

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 2020-09-01--2021-08-31.

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 2021 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 denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 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 2020-09-01--2021-08-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 4/10 2021

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

.....
Bengt Modigh
Av föreningen vald revisor

PRESENTATION AV VALBEREDNINGENS FÖRSLAG

Inför stämman 2021 lämnar valberedningen följande förslag

Styrelseledamot - val om period på två år

Nyval: Janna Pettersson, Mattias Alfredsson, Per Wittheden och Daniel Fried.

Styrelsesuppleant - val om period på ett år

Nyval: Kjell Olof Bäckström

Revisor - val om period på ett år

Omval: Bengt Modigh

Revisorssuppleant - val om period på ett år

Omval: Karin Öberg

Valberedning

Omval: David Norell

Omval: Carola Pettersson

Presentationer

Per Wittheden, ledamotskandidat

Jo jag är alltså intresserad av att ställa upp som ledarmot i föreningens styrelse. Tillsammans med min fru har jag bott i här på Ymsenvägen 1 i 15 år, vi har tre barn Agnes, Greta och Manne (16, 12 och 8 år). Jag arbetar som redigerare på SVTs sportredaktion, på fritiden odlar jag på kolonilotten, skjutsar runt barn på aktiviteter, löper runt årstaviken, cyklar, tittar på tvserier, lagar god mat och dricker ett glas vin, ibland två.

Jag har lite svårt att säga exakt vad för ansvarsområden som skulle passa mig i ett eventuellt uppdrag, men saker jag brinner för är att vi medlemmar ska ha samma rättigheter och en fortsatt trivsamt god trygg miljö. En del kunskaper i odling och trädgård har jag, jag tycker att det är viktigt att lekparken är fin och sköts om, jag ser eventuellt att vissa allmänna lokaler såsom lokalen, uthyrningsrum och så kan behöva piffas upp lite kanske målas om eller så. Jag är i grunden en positiv person som tycker om att samarbeta och jag är villig att hugga in i projekt eller var än det behövs.

Mattias Alfredsson, ledamotskandidat

Hej!

Jag heter Mattias Alfredsson och köpte min lägenhet på Ymsenvägen 3 för ungefär 1 år sedan. Kommer från Karlstad men flyttade till Örebro för studier efter min student 2017, men efter 2 år i Örebro blev det flytt till Stockholm.

Jobbar idag på Avanza med tjänstepension och har ett stort intresse för ekonomi och privat sparande. Det tillsammans med min nyfikenhet skulle göra mig till en bra ledamot i föreningen. Har alltid varit intresserad att gå med i styrelsen för att kunna bidra på ett positivt sätt.

Ser fram emot att träffa er i styrelsen och alla medlemmar i föreningen! "

Janna Pettersson, ledamotskandidat

Hej!

Jag heter Janna och har bott på Ymsenvägen 3 med mina två barn i 9 år nu.

Jag jobbar som systemutvecklare och är allmänt datanörd på fritiden.

Vår förening har alltid varit riktigt bra och jag tycker det är på tiden att jag bidrar lite mer nu.

Förutom min erfarenhet med datorer och projektledning kan jag bidra med engagemang och kanelbullar.

Att baka är världens bästa mindfulness men man måste ju äta upp det med. :)

Daniel Fried, ledamotskandidat

Daniel bor sedan drygt två år tillbaka på Sköntorpsvägen 18 med sin familj. Förra året valdes Daniel in som suppleant och han önskar nu kandidera som ledamot.

Till vardags jobbar Daniel som landskapsarkitekt.

Kjell Olof Bäckström, suppleantkandidat

Jag känner att jag gärna skulle bidra med min tid och mitt engagemang i den mån det behövs, förslagsvis till att börja med som suppleant i ett år då jag inte har några större tidigare erfarenheter av liknande arbete.

Jag och min fru Emmelie bor på Ymsenvägen 2 och sedan några veckor nu även med våran dotter Stella. Vi trivs alla tre väldigt bra här och har så gjort sedan vi flyttade in här september 2015, så det känns inte mer än rätt att själv nu hjälpa till att dra sitt strå till stacken gällande denna förening.

MOTIONER TILL HSB BRF YMSENS ÅRSSTÄMMA 2021

Motion – Laddboxar/laddningsplatser för elfordon

2021-09-26 Dennis Balck lägenhet 177, Sköntorpsvägen 18

Bakgrund

Allt fler väljer att investera i elfordon eller laddhybrid vilket innebär att behovet av laddningsplatser ökar hela tiden.

I dag har Brf. Ymsen ett begränsat antal traditionella p-platser för uthyrning. Inga av dessa platser har laddboxar eller är i övrigt anpassade för miljöbilar. Möjligheten att utöka antalet nya P-platser är starkt begränsade och kötiden för en parkeringsplats är idag mycket lång.

Vår bostadsrättsförening torde vara en av de större HSB föreningar i området och borde möjligen vara ett gott exempel i ansträngningarna att uppmuntra medlemmarnas intresse för miljöfordon.

Som jag förstått det så har föreningen tidigare tagit beslut om att anlägga fler parkeringsplatser i direkt anslutning till nuvarande parkeringsområde. Inom ramen för detta projekt skulle man kunna utreda ifall någon eller några av dessa platser skulle kunna göras om till "allmänna" laddnings p-platser där medlemmarna kan boka enskilda tider, (ex. ett antal timmar per vecka), för laddning av sitt fordon och på så sätt ge fler medlemmar möjlighet till att använda miljövänligare fordon. Dessutom skulle det med största sannolikhet tillföra ett mervärde för både föreningen och dess medlemmar.

Förslag

Jag föreslår därför att stämman uppdrar till styrelsen:

- att utreda möjligheten att göra om en eller fler av föreningens P-platser till laddningsplatser åtkomliga för samtliga medlemmar med laddningsbara fordon

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 18 oktober 2021 och föreslår stämman att se motionen som besvarad.

Styrelsen arbetar sedan ett flertal år med inriktning på långsiktig hållbarhet. Så ska den också göra. I detta ligger för närvarande att underlätta användningen av elbilar. Styrelsen är vidare i slutfasen med verkställande av stämmans beslut om om- och utbyggnad av parkeringsplatsen.

Mot den bakgrunden finner styrelsen motionen intressant. Styrelsen avser att i samband med projekteringen av ombyggnaden av parkeringsplatsen undersöka de praktiska och kostnadsmässiga förutsättningarna av ett genomförande i enlighet med det förslag som förs fram i motionen.

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.

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.

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.

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.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor