



**HSB BRF YMSEN**

# **ÅRSREDOVISNING**

**2021-2022**



**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 Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi. På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

# HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING YMSEN I STOCKHOLM

Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Ymsen kallas till föreningsstämma torsdag den 24 november 2022 klockan 18.45.

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 sig till förtäring senast 16 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 2021-09-01 – 2022-08-31.

## 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 privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar följande fem fastigheter i Stockholm stad.

Fastighet	Adress
Ymsen 1	Ymsenvägen 5
Ymsen 2	Ymsenvägen 3
Ymsen 3	Ymsenvägen 1
Rungeln 1	Sköntorpsvägen 18
Rungeln 2	Ymsenvägen 2

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	178	11 652
Hysesrätter	2	77
Lokaler	2	103
Förråd	14	134
Parkeringsplatser	36	

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 375,6 miljoner varav markvärdet är 234,3 miljoner och byggnadsvärdet är 141,3 miljoner.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen har sitt säte i Stockholm. *02*



## Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

### Genomfört underhåll under verksamhetsåret

- Utbyte av källardörrar till samtliga hus färdigställt under våren.
- Nytt gästrum i Y3 genomfört och färdigställt för uthyrning under maj.
- Brandluckor på balkonger i Y1 och Y2 är nu åtgärdade och i funktion.
- Avslutat arbetet den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) med två kvarstående fel i Y2

### Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019-2022	Parkering	Utbyggnad av parkering till 36 platser med laddstationer
2022-2023	Driftcentral	Energieffektivisering och utbyte expansionskärl
2022-2023	Föreningslokal	Renovering och upprustning

### 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 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	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	Sopphantering	Införande av sortering av matavfall och installation av bottentömmande sopbehållare för matavfall
2017-2020	Dörrar	Utbyte av entrédörrar
2019-2021	Skalskydd	Nytt passersystem, nytt låssystem och digitalt bokningssystem

### Övriga väsentliga händelser

MSB har kallat till kontrollbesiktning av skyddsrum för att tillse att vi har tillräcklig skyddsförmåga.

Genomfört genomgång/utbildning med Fog & Fönster för justering och underhåll fönster.

Åtgärdat återställning efter vattenskada på Ymsenvägen 1.

Skulpturtävling genomförd där förslaget Eklips vann och kommer att uppföras vid S18.

02

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 fastighetservice.

### **Föreningsgemensamma aktiviteter**

Följande har genomförts under verksamhetsåret.

- Medlemsmöte beträffande utbyggnad av parkeringen med laddstationer genomfördes 7 april
- Gemensam arbetsdag för utemiljön anordnades 7 maj
- Föreningens sommarfest med prisutdelning i skulpturtävlingen anordnades 20 augusti.
- Föreningen har gett ut medlemsbladet Ymsennytt med 4 nummer.

### **Stämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-22. Stämman hölls i Mälarsalen, Årsta Folkets Hus. 49 st medlemmar var representerade varav 1 fullmakt.

### **Styrelse**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Hans Olson	Ordförande
Joakim Groth	Ledamot, sekreterare och vice ordförande
Gunnar Rabe	Ledamot, kassör
Micael Erixon	Ledamot
Mattias Alfredsson	Ledamot
Daniel Fried	Ledamot
Janna Pettersson	Ledamot
Per Wittheden	Ledamot
Maria Lohk-Blom	Ledamot utsedd av HSB Stockholm
Olof Bäckström	Suppleant (avgått under året)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Hans Olson, Gunnar Rabe, Joakim Groth och Micael Erixon

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Hans Olson, Gunnar Rabe, Joakim Groth och Daniel Fried. Firmateckning sker två i förening.

### **Revisorer**

Bengt Modigh	Föreningsvald revisor, ordinarie
Karin Öberg	Föreningsvald revisor, suppleant
Bo Revision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### **Representanter i HSB:s fullmäktige**

Föreningens representanter i HSB:s fullmäktige har varit Hans Olson och Joakim Groth.

### **Valberedning**

Valberedningen har under året bestått av David Norell och Carola Pettersson. David har varit sammankallande i valberedningen.

02



## Fritidsverksamhet

Föreningen har en seniorklubb bildad 1976. Verksamheten omfattar normalt sociala aktiviteter, boule, utflykter och bokrecensioner. Under året har verksamheten i huvudsak begränsats till sociala aktiviteter utomhus på grund av pandemin.

## 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 avsätts 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 2022-05-24.

## 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 258 (255 under 2020-2021) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021-2022. Under året har 13 (13 under 2020-2021) överlåtelse 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	2021-2022	2020-2021	2019-2020	2018-2019	2017-2018
Nettoomsättning, tkr	7 849	7 645	7 528	7 455	7 450
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 444	1 381	1 537	1 908	1 958
Totala intäkter, kr/kvm	657	640	630	624	624
Årsavgift*, kr/kvm	586	586	586	586	586
Drift**, kr/kvm	422	398	353	336	305
Energikostnad, kr/kvm	196	189	171	171	172

07



<b>Belåning, kr/kvm</b>	1 978	2044	2 182	2 293	1 603
<b>Soliditet, %</b>	45	42	39	36	41
<b>Räntekänslighet***, %</b>	3	4	4	4	3
<b>Sparande**** kr/kvm</b>	219	221	227	234	272

\* 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 1 444 tkr. De enskilt största kostnadsposterna är uppvärmning (1 675 tkr) och avskrivningar (1074 tkr).

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 registrerad till mervärdesskatt för försäljning av el avseende parkeringsplatsen och har därför avdragsrätt för kostnader som är att hänföra till försäljningen. För i övriga kostnader ingående moms har föreningen ingen avdragsrätt. Momsen utgör därför till allra största del 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

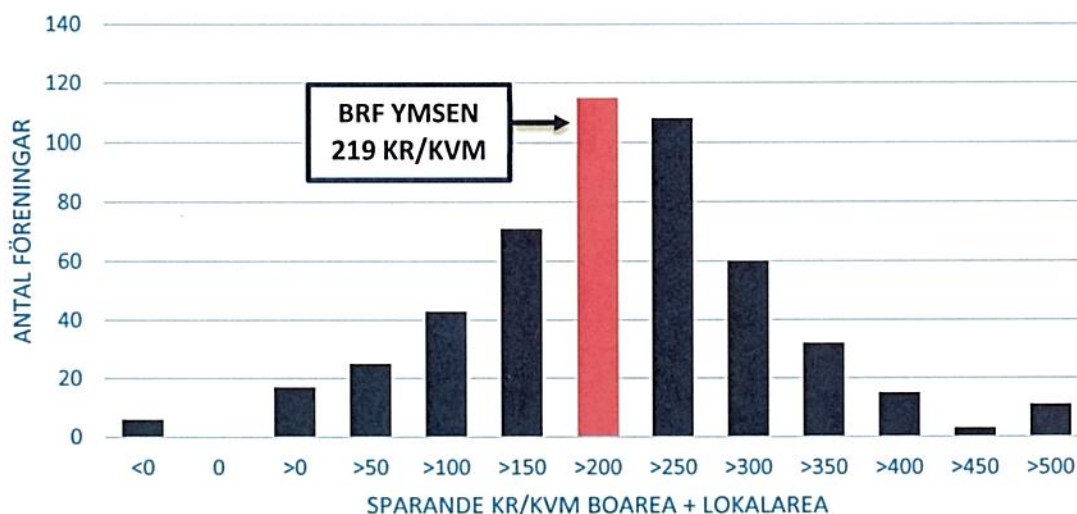
Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets kostnadsförda planerade underhåll bort. Föreningens sparande sker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

Rörelseintäkter		7 848 639
Rörelsekostnader	-	6 220 614
Finansiella kostnader	-	184 138
Inkomstskatt	-	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1 443 887</b>

Planerat underhåll	+	102 545
Avskrivningar	+	1 074 503
<b>Årets sparande</b>		<b>2 620 935</b>
Årets sparande per kvm		219

02

## SPARANDE TILL FRAMTIDA UNDERHÅLL HSB STOCKHOLMS FÖRVALTNINGSKUNDER 2021



### Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	263 837	383 295	3 772 344	12 866 002	1 380 899
Balanserad i ny räkning				1 380 899	-1 380 899
Reservering till fond 2021-2022			400 000	-400 000	
Ianspråktagande av fond 2020-2021			-102 545	102 545	
Årets resultat					1 443 887
Belopp vid årets slut	263 837	383 295	4 069 799	13 949 447	1 443 887

### Styrelsens disposition av årets resultat

Balanserat resultat	14 246 902
Årets resultat	1 443 887
Reservering till underhållsfond	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond	102 545
Summa till stämmans förfogande	15 393 333

### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	15 393 333
-------------------------	------------

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

07





<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 848 639	7 644 716
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-4 535 456	-4 361 734
Övriga externa kostnader	Not 3	-211 877	-151 080
Planerat underhåll		-102 545	-233 643
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-296 233	-245 088
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 074 503	-1 026 578
Summa rörelsekostnader		-6 220 614	-6 018 123
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 628 025</b>	<b>1 626 593</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 041	6 046
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-191 179	-251 741
Summa finansiella poster		-184 138	-245 694
<b>Årets resultat</b>		<b>1 443 887</b>	<b>1 380 899</b>

07

**Balansräkning****2022-08-31**      **2021-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	40 438 788	40 427 003
Inventarier och maskiner	Not 8	19 123	22 311
Pågående nyanläggningar	Not 9	1 084 913	0
		<u>41 542 824</u>	<u>40 449 314</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 41 543 324      40 449 814

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Stockholm		2 846 799	1 882 525
Övriga fordringar	Not 11	285 840	14 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	198 269	229 546
		<u>3 330 908</u>	<u>2 126 169</u>

Kortfristiga placeringar      Not 13      0      1 500 000

Summa omsättningstillgångar 3 330 908      3 626 169

**Summa tillgångar** 44 874 232      44 075 983

02

**Balansräkning****2022-08-31****2021-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	263 837	263 837
Upplåtelseavgifter	383 295	383 295
Yttre underhållsfond	4 069 799	3 772 344
	<u>4 716 931</u>	<u>4 419 476</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	13 949 447	12 866 002
Årets resultat	1 443 887	1 380 899
	<u>15 393 333</u>	<u>14 246 902</u>

Summa eget kapital

20 110 264      18 666 378**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>21 113 858</u>	<u>0</u>
		21 113 858	0

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 525 056	24 189 558
Leverantörsskulder		217 764	283 792
Skatteskulder		36 241	24 633
Övriga skulder	Not 16	0	250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>871 049</u>	<u>911 373</u>
		3 650 110	25 409 606

Summa skulder

24 763 968      25 409 606

**Summa eget kapital och skulder**44 874 232      44 075 983

02





<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 443 887	1 380 899
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 074 503	1 026 578
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 518 390</u>	<u>2 407 477</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-240 465	24 090
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-94 994</u>	<u>166 617</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 182 931</u>	<u>2 598 184</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-2 168 013</u>	<u>-2 018 797</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 168 013</u>	<u>-2 018 797</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-550 644</u>	<u>-1 632 636</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-550 644</u>	<u>-1 632 636</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-535 726</b>	<b>-1 053 249</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 382 525</b>	<b>4 435 773</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 846 799</b>	<b>3 382 525</b>

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



## 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 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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

### 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 1 519 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

07



Noter	2022-08-31	2021-08-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 868 758	6 875 009
Hyror	608 904	650 989
Bredband	81 093	81 168
Övriga intäkter	289 884	37 550
Bruttoomsättning	<u>7 848 639</u>	<u>7 644 716</u>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	541 814	644 231
Reparationer	727 882	608 727
El	340 602	220 240
Uppvärmning	1 674 510	1 629 623
Vatten	332 075	374 733
Sophämtning	88 530	74 114
Fastighetsförsäkring	102 925	98 646
Kabel-TV och bredband	165 516	166 706
Fastighetskatt och fastighetsavgift	289 537	271 147
Förvaltningsarvoden	222 542	223 823
Övriga driftkostnader	49 523	49 744
	<u>4 535 456</u>	<u>4 361 734</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	27 247	20 010
Hyror och arrenden	0	7 844
Förbrukningsinventarier och varuinköp	17 153	18 704
Administrationskostnader	71 283	41 276
Extern revision	18 625	18 000
Medlemsavgifter	77 569	45 245
	<u>211 877</u>	<u>151 080</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	230 761	190 275
Revisionsarvode	7 100	6 820
Sociala avgifter	58 372	47 993
	<u>296 233</u>	<u>245 088</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	975	1 260
Ränteintäkter HSB bunden placering	5 738	4 443
Övriga ränteintäkter	328	343
	<u>7 041</u>	<u>6 046</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	190 712	251 272
Övriga räntekostnader	467	469
	<u>191 179</u>	<u>251 741</u>

07





## HSB Bostadsrättsförening Ymsen i Stockholm

Noter	2022-08-31	2021-08-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	66 176 943	64 158 146
Anskaffningsvärde mark	1 022 625	1 022 625
Årets investeringar	1 083 100	2 018 797
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>68 282 668</b>	<b>67 199 568</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-26 772 565	-25 749 175
Årets avskrivningar	-1 071 315	-1 023 390
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 843 880</b>	<b>-26 772 565</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>40 438 788</b>	<b>40 427 003</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	140 000 000	114 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 326 000	483 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	234 000 000	149 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	312 000	343 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>375 638 000</b>	<b>263 826 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	184 026	184 026
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>184 026</b>	<b>184 026</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-161 715	-158 527
Årets avskrivningar	-3 188	-3 188
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-164 903</b>	<b>-161 715</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>19 123</b>	<b>22 311</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	1 084 913	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>1 084 913</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	13 687	14 098
Momsfordran	272 153	0
	<b>285 840</b>	<b>14 098</b>

07



**Noter** **2022-08-31**    **2021-08-31**

**Not 12    Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	197 642	222 732
Upplupna intäkter	627	6 814
	<u>198 269</u>	<u>229 546</u>

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

**Not 13    Kortfristiga placeringar**

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	1 500 000
	<u>0</u>	<u>1 500 000</u>

**Not 14    Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	13020124867	0,39%	2023-03-31	10 000 000	0
Stadshypotek AB	519606	1,03%	2026-12-01	3 177 020	280 332
Stadshypotek AB	519608	1,03%	2026-12-01	1 427 829	123 264
Stadshypotek AB	519844	1,03%	2026-12-01	2 567 057	592 392
Stadshypotek AB	520451	1,03%	2026-12-01	4 263 988	412 644
Stadshypotek AB	520452	1,03%	2026-12-01	1 203 020	116 424
Stadshypotek AB	564676	1,55%	2022-09-28	1 000 000	0
				<u>23 638 914</u>	<u>1 525 056</u>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 16 013 634

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **21 113 858**

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 säkerheter**

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

**Not 15    Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	2 525 056	24 189 558
	<u>2 525 056</u>	<u>24 189 558</u>

**Not 16    Övriga skulder**

Momsskuld	0	250
	<u>0</u>	<u>250</u>

**Not 17    Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	11 937	25 451
Förutbetalda hyror och avgifter	667 695	690 246
Övriga upplupna kostnader	191 417	195 676
	<u>871 049</u>	<u>911 373</u>

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

07



Noter

2022-08-31 2021-08-31

**Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 25/9-2022

Hans Olsson

Mattias Alfredsson

Micael Erixon

Daniel Alexande Fried

Joakim Groth

Maria Lohk-Blom

Janna Pettersson

Gunnar Rabe

Per Wittheden

Vår revisionsberättelse har

2022-10-03

lämnats beträffande denna årsredovisning

Bengt Modigh

Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak  
Borevision AB

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# 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 2021-09-01--2022-08-31.

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 2022 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor 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.

### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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.

07



## 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 2021-09-01–2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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, 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 3/10 2022

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

.....  
Bengt Modigh  
Av föreningen vald revisor

## PRESENTATION AV VALBEREDNINGENS FÖRSLAG

### Styrelse sedan årsstämman 2021

Ordförande	Hans Olsson (avgående)
Sekreterare, vice Ordf.	Joakim Groth (avgående)
Kassör	Gunnar Rabe (avgående)
Ledamot	Michael Erixon (avgående)
Ledamot	Janna Pettersson
Ledamot	Mattias Alfredsson
Ledamot	Per Wittheden
Ledamot	Daniel Fried
Suppleant	Kjell Olof Bäckström (flyttat)
Revisor	Bengt Modigh (avgående)
Revisorssuppleant	Karin Öberg (flyttat)
Valberedningen	David Norell, sammankallande (avgående) Carola Pettersson (avgående)

### Valberedningens förslag till årsstämman 2022 (styrelsen konstituerar sig själv)

#### Styrelse

Ledamot	Janna Pettersson, Y:3	- 1 år kvar
Ledamot	Mattias Alfredsson, Y:3	- 1 år kvar
Ledamot	Per Wittheden, Y:1	- 1 år kvar
Ledamot	Daniel Fried, S:18	- 1 år kvar
Ledamot	Joakim Groth, Y:5	- omval 2 år
Ledamot	Michael Erixon, Y:1	- omval 2 år
Ledamot	Tomas Finger, Y:2	- nyval 2 år (se presentation)
Ledamot	Sara Danielsson, Y:1	- nyval 2 år (se presentation)
Suppleant	Karin Sonesson, Y:2	- nyval 1 år (se presentation)
Suppleant	Henrik Petersson, S:18	- nyval 1 år (se presentation)

#### Revisorer

Revisor	Bengt Modigh, S:18	- omval 1 år
Revisorssuppleant	Johanna Karlsson, Y:1	- nyval 1 år

#### Valberedning

David Norell, Y:3	- omval 1 år (sammankallande)
Carola Pettersson, Y:5	- omval 1 år

## Presentationer

### **Tomas Finger, Ymsenvägen 2 (ledamot)**

Hej, jag heter Tomas Finger och bor på Ymsenvägen 2. Vi har bott i lägenheten sedan september 2008, bott i Årsta sedan 1996.

Jag har inga direkta erfarenheter styrelsearbete, dock gick vår son Casper på föräldrakooperativ på förskolan och där jobbades det nära styrelsen i olika projekt. På den tiden arbetade jag även som projektledare för digidelnätverket Digidel.se som har syftet att främja digital delaktighet och möjliggöra för personer att höja sin digitala kompetens.

Just nu jobbar jag på Ramirents huvudkontor som Service Owner/Projektledare inom it.

Jag är utbildad fotograf vilket jag hade som huvudsyssla från mitten av 90-talet till 2007. Jag gillar att brygga öl och laga mat :) Men det gör jag mest i vårt hus på Gotland. Jag är lösningsorienterad och gillar att driva projekt stora som små.

### **Sara Danielsson, Ymsenvägen 1 (ledamot)**

Jag har tidigare suttit som suppleant i styrelsen. Då var jag med att upphandla och arbeta fram avtal med vårt städbolag. Därefter ingick jag i den så kallade dörrgruppen vilket senare resulterade i våra nya fina entréer. Ett litet inbrott i matavfallsgruppen och nu senast var jag med och startade upp snickerigruppen 2019.

Nu vill jag gärna kliva in i styrelsen igen och då som ledamot.

Sedan 14 år bor jag med man och två barn (14 och 11år) på Ymsenvägen 1. Har i 25 år arbetat som frilansande fotograf. Roas av mat, trädgård och kultur. Tänker allt mer på hållbarhetsfrågor.

Vill vara med och förvalta vår välskötta förening, i allt från underhåll, utveckling och gemenskap.

### **Karin Sonesson, Ymsenvägen 2 (suppleant)**

Jag har inga stora eller längre erfarenheter av hur en bostadsrättsförening fungerar då jag bodde i en villa fram till maj 2020 då jag flyttade till Ymsenvägen 2. Jag trivs jättebra och vill lära mer om hur föreningen sköts. Jag kan tänka mig att hjälpa till där det behövs men om frågeställningar inom miljö/kemiområdet dyker upp hoppas jag kunna bidra lite mer. Jag är idag pensionär och pendlar mellan Ymsen och en röd stuga på Vätö.

### **Henrik Petersson, Sköntorpsvägen 18 (suppleant)**

Jag är 40+ och har bott på Sköntorpsvägen i 5 år tillsammans med fru och ett yrväder till son. Jag är till vardags informationsförvaltare på en statlig myndighet. Har jag någon energi över efter familjen och jobbet så tränar jag gärna eller läser en bra bok. Men oftast blir det tv-soffan.

Jag har ingen nämnvärd erfarenhet från liknande uppdrag tidigare, men är intresserad av att lära mig mer om hur en välskött förening funkar. Ett uppdrag som suppleant ser jag som en bra start.

## MOTIONER TILL HSB BRF YMSENS ÅRSSTÄMMA 2022

Styrelsen har mottagit och behandlat 17 stycken motioner för beslut under årsstämman.

### **Pumpstation för cyklar, Johan Sangell**

Då det är många cyklister i vår förening borde vi ha en gemensam pumpstation placerad t.ex. mellan Ymsen vägen 3 och 5.

På denna sida finns några exempel, pris ca 20 000kr exkl. montering

<https://www.uteprodukter.se/park-och-utemiljo/cykelstall/cykelpumpar>

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 17 oktober 2022 och föreslår stämman att avslå motionen.

Styrelsen ser en överhängande risk för att en gemensam pumpstation skulle kräva frekvent underhåll och reparation (ref. publika pumpstationer runt om i stan), vilket i så fall leder till kostnader samt frustration bland medlemmarna, då något föreningen installerat och tagit på sig ansvaret för inte alltid fungerar. Styrelsen arrangerar dock med jämna mellanrum rensningar i våra cykelrum för att hålla god ordning och kommer i samband med dessa utvärdera möjligheten att stötta våra cyklister genom att köpa in och fylla på med enklare pumpar. Styrelsen uppmanar också medlemmarna att kontakta sin respektive husvärd angående specifika förbättringsförslag avseende cykelrum.

### **Nya cykelställ, Johan Sangell**

För att ge våra medlemmar möjlighet till en stödsäker parkering av sin cykel utomhus föreslår jag att föreningen ersätter de traditionella cykelställena där endast framhjulet placeras med stålbågar där "hela" cykeln kan låsas fast t.ex. i ramen.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 17 oktober 2022 och föreslår stämman att se motionen som besvarad.

Föreningen erbjuder i dagsläget traditionella cykelställ, stålbågar och cykelparkering inomhus. Cykelstölder är en mycket beklaglig realitet och vi har medlemmar som fått cyklar stulna även vid stålbågarna. Styrelsen finner motionen intressant och kommer beakta utökande av stålbågar, eller andra liknande "säkra" lösningar, för att ersätta de traditionella cykelställena som en del av den pågående och långsiktiga utvecklingen av vår utemiljö.

### **Parfymfria tvättstugor, Anna och Staffan Lysell**

Vi efterlyser parfymfria tvättstugor i föreningen. Starkt luktande tvättmedel och sköljmedel sätter sig i maskinerna och tvätt- och sköljmedelsfacken, liksom i torkskåp, torkrum, tumlare och ärvs av nästa gäst i tvättstugan.

Förslag: Eftersom tvättstugorna är gemensamma och många medlemmar kan ha allergiska besvär eller är parfymkänsliga önskar vi att föreningen inför parfymfria tvättstugor.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 17 oktober 2022 och föreslår stämman att se motionen som besvarad.

Det bästa sättet att få en tvättstuga parfymfri är att installera självdoserande tvättmaskiner. Det vill säga att vi köper nya maskiner och hanterar påfyllning av tvättmedel i dessa med parfymfria medel. Eftersom vi inte har ett behov att byta ut maskinerna i våra tvättstugor nu så kommer vi inte att göra detta. Vi kan titta på vad kostnaden är när vi nästa gång behöver byta ut maskiner.



Även med självdoserande maskiner kommer vi aldrig att kunna garantera en helt parfymfri tvättstuga. Men för att hjälpa de i föreningen som lider av allergi kan vi peka ut en av våra tvättstugor som parfymfri.

Det innebär:

- Vi föreslår den lilla tvättstugan i Y3 då det finns två stycken i Y3 och ingen som vill använda parfym som vanligt kommer bli tvungen att gå till ett annat hus.
- Vi sätter upp ett anslag i tvättstugan som berättar att den är parfymfri och ber användare att respektera detta. Även ha med information om varför vi vill ha den parfymfri.
- Vi sätter upp anslag i de andra tvättstugorna om att det finns en tvättstuga som är parfymfri men att dessa är ok att använda parfymerat tvättmedel.
- Vi informerar om ändringen till parfymfri via Facebook, Instagram och hemsidan och ber boende att respektera detta.
- Informationen om tvättstugorna, i dokument på hemsidan, uppdateras med att en av dem numera är parfymfri och att vi i föreningen inte kan garantera att den är det men att det kan minska mängden parfymerat tvättmedel som används där inne.
- Vi uppdaterar bokningssystemet så att det står att tvättstugan i Y3 är parfymfri. Detta så att det syns att den är det redan när man bokar.

Detta kommer inte att garantera en parfymfri tvättstuga men det kommer förhoppningsvis att bli bättre för de som är allergiska om fler som inte använder parfym väljer en och samma tvättstuga.

Vi kan få detta på plats innan årsskiftet 2022-2023.

### **Rökförbud på balkongerna, Anna Pihlström-Martin**

Under sommaren har jag vid flera tillfällen besvärats av att det luktar cigarettök då jag varit på balkongen. Röken kommer inte från gatan utan från någon granne som röker på sin balkong.

Det är en gemensam angelägenhet att skapa trivsel och god boendemiljö i en bostadsrättsförening och cigarettök är inte en faktor som skapar trivsel utan tvärtom.

Jag föreslår därför att det ska vara rökförbud på balkongerna så att man kan vistas där utan att må dåligt av röklukt.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 17 oktober 2022 och föreslår stämman att avslå motionen.

Styrelsen har förståelse för dina synpunkter och ditt förslag på rökförbud men vi som Brf har tyvärr inte laglig grund att förbjuda rökning på medlemmens balkong eller i sin lägenhet. Vi kan däremot vädja till våra medlemmar att undvika rökning på balkongerna.

### **Anslut till HSB kommunikationsplattform, Anna Nilsson**

Idag har vi en hemsida där information samlas för vår BRF.

En HSB förvaltnad plattform skulle ge oss större möjligheter för att sprida information då sådana tjänster (HSB kommunikationsplattform) vanligen innehåller inbyggda system för information och kommunikation. I systemen brukar även en app ingå som ännu mer underlättar för användarna.

I ett första skede undersöka plattformen, funktionalitet etc. För att i ett andra skede om behoven från oss uppfylls köpa in oss i systemet.

Vinsten skulle vara en närmare kontakt med alla boende, lättare att nå ut med information samt ännu enklare att uppdatera plattformen med nyheter, bilder etc. och ett mindre personberoende kommunikationsansvar då förväntan är att alla oberoende av webbpubliceringskunskaper kan hantera en sådan plattform som beskrivs.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 17 oktober 2022 och föreslår stämman att se motionen som besvarad.

Styrelsen arbetar aktivt med att kommunicera den viktigaste informationen, nyheterna och besluten till medlemmarna, t.ex. via föreningens hemsida, sociala medier, medlemsmöten och nyhetsbrev (Ymsennytt). Att utvärdera och eventuellt byta kommunikationsplattform och ingå avtal för detta ingår i styrelsen löpande arbete och förvaltning.

### **Ansluta sig till digitalt system för att delta på stämma online och även för att rösta online, Anna Nilsson**

Syftet är att tillgängliggöra möten och för att så många som möjligt ska kunna delta i det viktiga beslutande organet - föreningsstämman oberoende av om en kan vara på plats eller ej.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 17 oktober 2022 och föreslår stämman att se motionen som besvarad.

Enligt stadgarna ska föreningsstämman i första hand genomföras fysiskt och styrelsen ser en poäng i att medlemmarna träffas. De som inte kan närvara har möjlighet att föra sin talan genom ombud. Brf Ymsen har idag ingen teknisk möjlighet att administrera ett deltagande eller röstförfarande online. Eventuellt någonting som kan bli aktuellt i framtiden.

### **Installera solceller, Anna Nilsson**

Behovet av el är en av våra tids stora frågor.

I steg ett: Undersöka alternativa ytor för solpaneler för de moderna solpaneler som finns idag. Kan vi sätta solpaneler på husens väggar? Finns andra smarta sätt att optimera energiförbrukningen i vår brf?

Steg två: Starta ett sol/ optimerings projekt.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 17 oktober 2022 och föreslår stämman att se motionen som besvarad.

Styrelsen tackar för motionen och tar tillfället i akt att lite mer utförligt berätta om sitt arbete med att spara el.

Styrelsen delar helt motionärens uppfattning när det gäller vikten av att begränsa elförbrukningen. Alla föregående styrelser har arbetat med det. Det är ingen slump att elförbrukningen minskat från 214.000 kWh år 2010 till idag 121.000. I samband med all byte av utrustning är elförbrukning en väsentlig del av beslutsunderlaget.

I föreningens tvättstugor används mycket el, framförallt till torkning. Större delen av maskinparken byttes därför omkring år 2012, till en för den tiden bästa tillgängliga teknik. Fläktarna på taken har bytts. För några års sedan byttes all gemensam el till energisnål teknik. Styrelsen har fortsatt arbetet med att modernisera tvättstugorna, med utbyte av torktumlare och torkskåp till moderna system med värmepump, med en teknik som började

säljas förra året. Vi tidigarelägger investeringarna i förhållande till normal ekonomisk livslängd.

2019 studerades möjligheten att installera solpaneler på taken. Styrelsen slutsats då blev att takens tårform skapar svårigheter med ett optimalt utnyttjande av solpaneler. Projektet lades på hyllan för att tas upp igen i samband med att taken så småningom renoveras.

Då berördes även flyktigt tanken på solpaneler på ytterväggarna, dock utan någon djupare analys. Sannolikt har utvecklingen idag gått betydligt längre, varför det möjligen skulle kunna vara värt att studera det alternativt mer noggrant. Styrelsens uppfattning är dock att en åtgärd som inbegriper någon påbyggnad på ytterväggarna av kostnadsskäl bör ske i samband med annat arbete på fasaderna. Enligt underhållsplanen bör fasaderna renoveras omkring år 2030, vilket då skulle kunna vara en lämplig tidpunkt för att också se över möjligheten att sätta upp solpaneler på fasaderna.

Föreningens elförbrukning kan dock tyvärr framöver förväntas öka som en följd av ökad laddning av elbilar. I genomsnitt antas en elbil förbruka 2.400 kWh per år (1200 mil à 2 kWh). Det skulle betyda att 10 elbilar skulle öka hela föreningens elförbrukning med 20 %. Kostnaden för denna förbrukning debiteras laddbilsinnehavarna.

### **Sköta våra grönområden med våra pollinerare i åtanke, Anna Nilsson**

Även i stadsmiljö kan vi öka mängden blommande grönområden för våra pollinerare. Vackert för oss, möjligen lägre förvaltningskostnad (gräset behöver inte klippas), bra för våra hotade pollinerare.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 17 oktober 2022 och föreslår stämman att se motionen som besvarad.

Studier har visat att ett antal pollinerare har försvunnit både globalt och i Sverige. BRF Ymsen, genom styrelsen och Trädgårdsgruppen, har försökt skapa bra miljöer för våra pollinerare (insekter) inom våra grönområden. Vi använder inga bekämpningsmedel. Vi försöker klippa buskar och träd så att det blir en så stor blomning som möjligt så det finns mat till våra insekter, försöker att skapa en bra boendemiljö för insekterna genom att lämna kvar gamla trädgrenar och sätta ut bihotell.

BRF Ymsen försöker alltid köpa in perenner som är BEE-flower, vilket innebär att de skall dra till sig alla insekter. BRF Ymsen försöker så gott det går att hjälpa insekter att pollinera, genom att följa naturvårdsföreningens rekommendationer. Dessa innebär bl.a. att plantera t.ex. lavendel, kantnepeta, fläder, spirea. Insekter behöver också vatten, ett bidrag är vår fontän.

Vi använder cricketgräs runt våra hus, detta för att tåla spring på gräsmattorna och för att de ska användas som trivselområde, vilket innebär att våra gräsmattor tyvärr inte är gjorda för att bli gräsängar. I dagsläget försöker vi göra allt vi kan för våra små vänner.

### **Synliggöra (statisk plats på vår webb) förvaltningsplanerna för hus, mark, grönområden som vi förvaltar, Anna Nilsson**

Syfte att öka transparensen och ge boende möjlighet att komma med förslag och ta del av arbetet. Förhoppning är också att detta ska ge boende en känsla av att både kunna och vilja engagera sig i vad som händer i föreningen. Samt att synliggöra styrelsens arbete för föreningen.

I samband med detta också öppna upp för boendeundersökningar så att styrelsen kan få en uppfattning om de boendes uppfattning i mindre frågor utan att för den delen behöva kalla till extrastämma.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 17 oktober 2022 och föreslår stämman att se motionen som besvarad.

Medlemmar i Brf Ymsen har idag stora möjligheter att komma med förslag och ta del av arbetet i vår förening. Har man frågor, synpunkter eller förslag så är det bara att kontakta styrelsen och är man intresserad att engagera sig i föreningen så kan man även kontakta valberedningen. Information om vad som händer i föreningen finns att läsa på vår hemsida och i Ymsennytt samt i vår förvaltningsberättelse i årsredovisningen. Förutom årsstämman så har vi även medlemsmöten minst en gång varje år där man kan ställa frågor och framföra synpunkter på föreningens arbete.

### **Arbeta för minskad el och uppvärmningskostnad, Anna Nilsson**

T.ex. genom att: Installera vattenmätande system i lägenheterna

Syftet är att minska (varm) vattenanvändning och på så sätt minska generell användning av el samt minska kostnaden för oss i brf.

Sänka innertemperaturen fa under kommande vinter.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 17 oktober 2022 och föreslår stämman att avslå motionen (mätare) respektive se motionen (sänkt innertemperatur) som besvarad.

Varmvattnet är idag en del av fjärrvärmesystemet, varför mycket litet el åtgår till att framställa vårt varmvatten. Individuella mätare av varmvattnet skulle alltså inte sänka elförbrukningen, för övrigt heller inte för producenten Stockholm Exergi.

Att sätta in vattenmätare i samtliga lägenheter för att spara vatten, alltså ungefär 360 mätare, skulle naturligen kosta stora pengar. Det är framförallt arbetet som kostar. För att uppnå full effekt av mätarna skulle det dessutom krävas att medlemmarna också debiterades för sin vattenanvändning, individuell mätning och debitering, IMD. Med det regelsystem vi har idag, tvingas föreningen då lägga på moms på "försäljningen" till medlemmarna.

Att ha 360 olika mätare installerade som ibland går sönder kräver ytterligare arbete för styrelsen och kostnader för föreningen även om det rimligen finns relativt enkla system för administrationen. Styrelsens uppfattning är emellertid att kostnaderna förknippade med vattenmätare och ett system med IMD skulle leda till högre kostnader och inte på något sätt skulle leda till en besparing för föreningen. Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Styrelsen har vidare påbörjat ett projekt med att sänka innertemperaturen under kommande vinter och avvaktar med spänning medlemmarnas synpunkter.

### **Parkeringsplatserna, Anna Nilsson**

Idag är kötiden lång. Undersöka och ta fram olika modeller för ett roterande kösystem som ger att flera av de boende kan nyttja föreningens p platser samt underlätta för de som idag väljer bort el eller hybridbil att göra ett val mot ett mer klimatvänligt bilalternativ.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 17 oktober 2022 och föreslår stämman att se motionen som besvarad.



Brf Ymsen tillämpar likabehandlingsprincipen vilket innebär att de som innehar parkeringsplats idag har stått i kö för att få en plats, vilket också gäller för nya medlemmar. Nu har Brf genomfört en utbyggnad med 5 nya platser för att minska kötiden och även gjort det möjligt för samtliga platser att nyttja laddtjänsten. Samtidigt så pågår det ett arbete i Stockholms kommun för att utöka antalet allmänna laddplatser varför man inte ska behöva välja bort att köpa el- eller hybridbil medan man står i kö. Styrelsen har även undersökt intresset för en delad laddplats under våren 2022 och beslutade att inte gå vidare med en sådan lösning då intresset var lågt jämfört med intresset för en personlig parkeringsplats.

### **Låna ut p-plats, Anna Nilsson**

Undersöka och ta fram modeller som ger att boende med p plats temporärt kan ge andra i föreningen möjlighet att nyttja p platsen om den med p plats är t.ex. bortrest

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 17 oktober 2022 och föreslår stämman att se motionen som besvarad.

Det är tillåtet att tillfälligt, t.ex. under semesterresa, låna ut sin parkeringsplats till någon annan medlem. Brf Ymsen tillåter däremot inte andrahandsuthyrning av både administrativa, kontroll och rättviseskäl samt att det dessutom leder till uppsägning av platsen.

### **Container och grovsopor, en "sluta släng" kampanj, Sara Danielsson**

Jag har under flera år reagerat på att diverse fullt fungerande saker slängs i våra containrar, smått som stort, 3 ggr per år. Här tycker jag att vi kan göra mer ur ett hållbarhetsperspektiv. Vi måste hjälpas åt att ta ansvar för att sluta slänga och det ska vara lätt att göra rätt.

Idag finns det i föreningen en facebookgrupp Brf Ymsen Byta Grejer där man kan skänka eller sälja + att det i ett par av våra hus finns bokhyllor med bortskänkta böcker. Så bra och trevligt!

Jag tycker vi kan göra ett försök med ett bytesrum.

Förslag: Styrelsen tar ett beslut om vad som får och framför allt bör slängas i våra containrar.

En tydlig och lättillgänglig information ska finnas om var du kan lämna in och skänka bort saker du inte längre behöver.

Styrelsen undersöker om det finns ett utrymme och möjlighet till att skapa ett bytesrum för saker som medlemmar vill skänka bort. En arbetsgrupp skapas och tar ansvar för att hålla ordning och vid behov rensa och tömma. Återvinnarna, vid skanstull, mfl hämtar gratis.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 17 oktober 2022 och föreslår stämman att avslå motionen.

Styrelsen har beslutat att inte erbjuda hantering av miljöfarligt avfall i samband med containern (vilket alltså är förbjudet att slänga i våra kärl utan hänvisas till ÅVC) men avser i övrigt inte detaljstyra vad medlemmarna får och inte får slänga. Lättillgänglig information om hur och var medlemmar kan skänka kläder, saker och möbler finns t.ex. på nätet och erbjuds via ett antal organisationer som specialiserar sig på detta. Styrelsen uppmanar samtliga medlemmar att ta del av den informationen samt att använda det fina medlemsinitiativet "Brf Ymsen Byta Grejer", andra köp- och säljsajter eller att anordna bytesdagar eller loppisar.

Tyvänn har tidigare försök med gemensamma öppna förråd lett till ett "upplag" av saker att hantera, där det också kan bli en svår (och tung) fråga att hålla ordning, rensa och avgöra

vad som kan anses vara skräp eller inte, varför styrelsen inte stödjer ett sådant bytesrum. Styrelsen har dock skapat ett förråd för originaldelar till våra lägenheter där medlemmar som renoverar - via styrelsen - kan lämna eller hämta t.ex. beslag, luckor och dörrar för att återskapa en lägenhets ursprungliga karaktär.

### **Gångväg vid parkeringen, David Flato**

Nu har föreningens parkering byggts om och moderniserats. I samband med det missades möjligheten att skapa en enkel lösning för alla gående i föreningen som brukar ta vägen via parkeringen ner till Gullmarsvägen och exempelvis Skanskvarnskolan. Nu har istället olika försök med att stoppa gående från att gå där gjorts, men inget verkar fungera då det uppenbarligen är en väg många i föreningen föredrar. När det satsas så mycket på parkering för bilar tänker jag att det är synd att inte en lösning för de gående gjorts.

Därför föreslår jag att föreningen gör en enkel lösning med en smal gång vid sidan av parkeringen där barn och vuxna kan gå utan att förstöra gräsmattan. Det går att lösa billigt och enkelt.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 17 oktober 2022 och föreslår stämman att avslå motionen.

Brf Ymsen har undvikit att göra en lösning för gående då det är förenligt med stor olycksrisk. Området ska av utrymmesskäl enbart användas för till- och utfart av bilar från vår parkering. Gångtrafik till Skanskvarnsskolan hänvisas till allmänna gångvägar.

### **Åtgärda fukt i källaren på Ymsenvägen 3, Maria Nordin och David Flato**

Vi vill lägga en motion om att åtgärda fukten i källaren på Ymsenvägen 3. Våningsplanet med förråd som inte har avfuktare har hög luftfuktighet och det man förvarar i förråden blir i vissa fall förstört, då det luktar väldigt illa där. Lukten känns redan på våningen med lilla tvättstugan. Vi ställde ner en fuktmätare för ett tag sen och då visade den luftfuktighet kring 70 %, ett värde som riskerar mögeltillväxt. Vi undrar om det redan nu finns mikrobiell påväxt på väggarna, vilket inte vore bra för fastigheten.

Vårt förslag är att ta in någon kunnig som tittar på det och eventuella åtgärder. Vi önskar också en avfuktare vid förråden, likt dem det finns på de nedre källarplanen.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 17 oktober 2022 och föreslår stämman att se motionen som besvarad.

Fukt i källarna är ett generellt problem. Därför avråder föreningen från att förvara kläder eller annat som kan skadas av fukt i de förråden. I några extra fuktskadade förråd har föreningen satt in en luftavfuktare. Föreningen har planerat att se över behovet av luftavfuktare under innevarande räkenskapsår.

### **Nya namntavlor till våra entréer i Brf Ymsen, Lisa Disland Modigh**

Namntavlor i våra entréer är svåröverskådliga, ger ett slarvigt intryck och är inte speciellt "användarvänliga" om man ex vis söker en person som äger en lägenhet tillsammans med en annan bostadsrättsinnehavare. Är det viktigt att veta vilka som bor på våning 7 (*\*bild bifogades motionen på en av våra namntavlor som ett exempel på hur de boende presenteras, med namn per våningsplan*)?

Eftersom vi nu fått nya och fina entrédörrar med porttelefoner är det kanske dags att gå ett steg vidare, d.v.s. utrusta entréerna med digitala namntavlor. Detta skulle möjliggöra en

enhetlig layout, en snabb upp-datering (via Styrelsen) och en överskådlighet då alla namn kommer i bokstavsordning (som i port-telefonen).

Mitt förslag är att Brf Ymsen utrustas med digitala namntavlor i respektive entré.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 17 oktober 2022 och föreslår stämman att se motionen som besvarad.

Våra namntavlor är åldrade och åtminstone belysningen för dessa kommer inom kort behöva bytas ut då de lysrör som används inte tillverkas längre. Digitala namntavlor är ett intressant alternativ, inte minst ur ett kommunikationsperspektiv. Att utvärdera och eventuellt byta namntavlorna i våra entréer ingår i styrelsen löpande arbete och förvaltning, och kan komma att inkluderas i ett projekt för att renovera entréerna i sin helhet (d.v.s. partierna innanför våra nya fina portar).

### **Anslagstavlor, Lisa Disland Modigh**

Våra anslagstavlor fungerar inte så bra då korkunderlaget är uttjänat. Dessutom verkar de vara för små (*\*bild bifogades motionen från en av våra anslagstavlor som ett exempel*).

Mitt förslag är att man i anslutning till byte av namntavlor också byter ut anslagstavlor till mer funktionella sådana.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 17 oktober 2022 och föreslår stämman att se motionen som besvarad.

Att utvärdera och eventuellt byta anslagstavlor kommer att hanteras i samband med arbetet avseende namntavlor och entréer.

# 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**