



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Ymsen i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ymsen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-6147 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1948. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-05-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

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

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	förråd	144
178	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 652
2	lokaler (hyresrätt)	104
2	lägenheter (hyresrätt)	77
Totalt 202 objekt		11 977

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Janna Pettersson	Ordförande	2023-01-04	2023-12-15
Joakim Groth	Ordförande	2023-12-15	
Joakim Groth	Ledamot	2021-01-04	2023-12-15
Maria Lohk-Blom	Ledamot	2023-10-27	
Micael Erixon	Ledamot	2014-01-08	
Sara Danielsson	Ledamot	2023-01-04	
Tomas Finger	Ledamot	2023-01-04	
Per Wittheden	Ledamot	2021-12-13	
Daniel Alexande Fried	Ledamot	2021-12-13	2023-12-15
Mattias Alfredsson	Ledamot	2021-12-13	2023-12-15
Hans Olsson	Suppleant	2023-12-15	
Karin Sonesson	Suppleant	2023-01-04	
Henrik Petersson	Suppleant	2023-01-04	
Janna Petterson	Ledamot	2023-12-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Joakim Groth, Micael Erixon, Tomas Finger, Sara Danielsson, Janna Petterson. Samt Hans Olsson, Karin Sonesson, Henrik Petersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Johan Sangell vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: David Norell (sammankallande) och Nina Maanmies, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-23. På stämman deltog 62 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-02.

Årsavgiften har under året höjts med 5 % från 2024-01-01.

Under räkenskapsåret har styrelsen utfört underhåll avseende till exempel föreningslokalen, tavlor och belysning i entréer, stamledningar, grundvattenpumpar, besiktning och åtgärder av öppna spisar samt reparation av markytor. Rutinen vid

renoveringsförfrågningar har skärpts för att minimera risken för vattenskador där extern expertis rådfrågas, granskar och ger styrelsen rekommendation till beslut. Oberoende trestegsbesiktning avseende badrum och slutbesiktning avseende kök krävs som ett villkor för att få tillstånd.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

Årtal	Ändamål
2027	Anläggning för fastighetsnära insamling av förpackningar (plast, metall, papper och glas)

Behovet av underhåll och reparationer avseende fasader och balkonger har utretts under 2024 där inget omfattande behov av

åtgärder har identifierats. Detta kommer att bevakas under de kommande åren varefter tidsplan för eventuella åtgärder fastställs.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 261.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 261.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	183	217	219	221	227
Skuldsättning, kr/kvm	1 586	1 723	1 978	2 044	2 182
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 611	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	229	204	196	189	171
Årsavgifter, kr/kvm	643	610	586	586	586
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	712	668	657	640	630
Nettoomsättning, tkr	8 344	7 942	7 849	7 645	7 528
Resultat efter finansiella poster, tkr	246	1 096	1 444	1 381	1 537
Soliditet, %	52	49	45	42	39

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	263 837	0	0	263 837
Upplåtelseavgifter, kr	383 295	0	0	383 295
Underhållsfond, kr	4 056 398	0	-349 226	3 707 172
S:a bundet eget kapital, kr	4 703 530	0	-349 226	4 354 304
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 406 734	1 095 921	349 226	16 851 882
Årets resultat, kr	1 095 921	-1 095 921	245 686	245 686
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	16 502 655	0	594 912	17 097 568
S:a eget kapital, kr	21 206 185	0	245 686	21 451 872

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 749 226 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	16 502 656
Årets resultat, kr	245 686
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	749 226
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	17 097 568

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	17 097 568

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

RESULTATRÄKNING

		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 344 127	7 941 965
Övriga rörelseintäkter	Not 3	82 487	60 888
Summa Rörelseintäkter		8 426 614	8 002 853
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 022 241	-4 839 729
Övriga externa kostnader	Not 5	-256 064	-330 208
Personalkostnader	Not 6	-293 123	-336 276
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 167 687	-1 086 659
Summa Rörelsekostnader		-7 739 115	-6 592 872
Rörelseresultat		687 500	1 409 982
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 252	1 445
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-444 065	-315 505
Summa Finansiella poster		-441 813	-314 060
Resultat efter finansiella poster		245 686	1 095 921
Resultat före skatt		245 686	1 095 921
Årets resultat		245 686	1 095 921

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	39 163 160	40 327 659
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	12 747	15 935
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		39 175 907	40 343 594

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

39 176 407 **40 344 094**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 178 114	2 786 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	113 696	175 177
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 291 810	2 961 885

Summa Omsättningstillgångar

2 291 810 **2 961 885**

Summa Tillgångar

41 468 217 **43 305 979**

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	647 132	647 132
Fond för yttre underhåll	3 707 172	4 056 398
Summa Bundet eget kapital	4 354 304	4 703 530

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	16 851 882	15 406 734
Årets resultat	245 686	1 095 921
Summa Fritt eget kapital	17 097 568	16 502 656

Summa Eget kapital

21 451 872 **21 206 186**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	17 265 834	12 140 834
Summa Långfristiga skulder		17 265 834	12 140 834

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 500 000	8 500 000
Leverantörsskulder		185 201	173 687
Skatteskulder		22 005	40 322
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	75 823	99 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	967 482	1 145 333
Summa Kortfristiga skulder		2 750 511	9 958 959

Summa Skulder

20 016 345 **22 099 793**

Summa Eget kapital och skulder

41 468 217 **43 305 979**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-09-01
2024-08-312022-09-01
2023-08-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 687 500 1 409 982

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 167 687 1 086 659

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **1 167 687 1 086 659**

Erhållen ränta 1 454 1 445

Erlagd ränta -484 519 -257 348

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**1 372 121 2 240 737***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 61 463 27 455

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -157 274 546 414

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-95 811 573 869****Kassaflöde från den löpande verksamheten****1 276 310 2 814 607****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 112 571

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **0 112 571****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 875 000 -2 998 080

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-1 875 000 -2 998 080****Årets kassaflöde** **-598 690 -70 902****Likvida medel vid årets början** **2 775 897 2 846 799****Likvida medel vid årets slut** **2 177 207 2 775 897**

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 456 447	7 104 034
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	81 136	81 167
	Hyror bostäder	40 308	40 308
	Hyror lokaler	308 535	293 041
	Hyror garage och parkeringsplatser	311 200	313 558
	Hyror förbrukningsbaserad	6 028	0
	Hyror övrigt	56 833	51 868
	Övriga primära intäkter	93 811	79 363
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 354 298	7 963 339
	Avgiftsbortfall	0	-6 700
	Hysesbortfall	-10 171	-14 674
	<i>Summa</i>	-10 171	-21 374
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 344 127	7 941 965
		2023-09-01	2022-09-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	80 033	0
	Övriga sekundära intäkter	2 454	60 888
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	82 487	60 888
		2023-09-01	2022-09-01
Not 4	Driftskostnader	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-796 813	-541 555
	Snö och halk-bekämpning	-119 569	-33 237
	Reparationer	-535 403	-464 646
	Planerat underhåll	-749 226	-413 401
	Försäkringsskador	-181 783	-37 859
	EI	-267 427	-328 656
	Uppvärmning	-1 962 429	-1 733 057
	Vatten	-482 803	-386 916
	Sophämtning	-98 545	-120 056
	Fastighetsförsäkring	-121 790	-110 365
	Kabel-TV och bredband	-146 137	-125 513
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-309 780	-303 316
	Förvaltningsavtalskostnader	-234 988	-228 328
	Övriga driftkostnader	-15 549	-12 823
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 022 241	-4 839 729

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 428	-19 999
	Administrationskostnader	-78 368	-70 618
	Extern revision	-23 125	-19 625
	Medlemsavgifter	-66 923	-54 280
	Föreningsverksamhet	-34 852	-136 925
	Övriga förvaltningskostnader	-36 367	-28 761
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-256 064	-330 208
Not 6	Personalkostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	0	-7 430
	Övriga arvoden	-219 884	-249 648
	Sociala avgifter	-64 239	-79 198
	Övriga personalkostnader	-9 000	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-293 123	-336 276
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 733	1 304
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	519	141
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 252	1 445
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-443 858	-315 309
	Övriga räntekostnader	-207	-196
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-444 065	-315 505

Not 9	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	68 203 635	67 231 293
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 022 625	1 022 625
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	28 750	28 750
	Årets investeringar	0	972 342
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	69 255 010	69 255 010
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 927 351	-27 843 880
	Årets avskrivningar	-1 164 499	-1 083 471
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-30 091 850	-28 927 351
	Utgående redovisat värde	39 163 160	40 327 659
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	140 000 000	140 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 326 000	1 326 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	234 000 000	234 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	312 000	312 000
	Summa	375 638 000	375 638 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 328 000	36 328 000
	Varav i eget förvar	0	0
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	184 026	184 026
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	184 026	184 026
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-168 091	-164 903
	Årets avskrivningar	-3 188	-3 188
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-171 279	-168 091
	Utgående redovisat värde	12 747	15 935
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
---------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 177 207

2 775 897

Övriga fordringar

907

10 811

*Summa Övriga fordringar***2 178 114****2 786 708**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

798

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

112 898

175 177

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***113 696****175 177**

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-08-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,76%	2026-03-30	6 625 000	1 500 000
Stadshypotek AB	1,03%	2026-12-01	1 164 212	0
Stadshypotek AB	1,03%	2026-12-01	4 126 440	0
Stadshypotek AB	1,03%	2026-12-01	2 369 593	0
Stadshypotek AB	1,03%	2026-12-01	1 397 013	0
Stadshypotek AB	1,03%	2026-12-01	3 083 576	0
			18 765 834	1 500 000

Långfristig del

17 265 834

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 500 000

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Kortfristig del

1 500 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 500 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

6 000 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,99%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-08-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	3,76%	2026-03-30	6 625 000	1 500 000
	Stadshypotek AB	1,03%	2026-12-01	1 164 212	0
	Stadshypotek AB	1,03%	2026-12-01	4 126 440	0
	Stadshypotek AB	1,03%	2026-12-01	2 369 593	0
	Stadshypotek AB	1,03%	2026-12-01	1 397 013	0
	Stadshypotek AB	1,03%	2026-12-01	3 083 576	0
				18 765 834	1 500 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			1 500 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			0	
	Kortfristig del			1 500 000	

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	20 000	22 500
	Källskatt	0	77 117
	Övriga kortfristiga skulder	55 823	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	75 823	99 617

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	687 984	683 359
	Upplupna räntekostnader	29 640	70 094
	Övriga upplupna kostnader	249 858	391 880
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	967 482	1 145 333

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB 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 2023-09-01--2024-08-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka 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.

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 2023-09-01--2024-08-31 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Sangell
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Ymsen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM GROTH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 12:13:00



SARA DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 16:10:26



PER WITTHEDEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 12:23:05



MARIA LOHK-BLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 06:18:47



TOMAS FINGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 12:22:50



MICAEL ERIXON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 12:07:48



JOHAN SANGELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 16:55:20



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 20:56:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Ymsen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN SANGELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 16:54:04



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 20:54:32



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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