

HSB:s Bostadsrättsförening Ymsen i Stockholm

Medlemmarna kallas till Föreningsstämma måndagen den 24 november 2008 klockan 19:00. Lokal Mälarsalen, Folkets Hus, Årsta Torg

Dagordning

1. val av stämмоordförande
2. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. fastställande av dagordningen
5. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. fråga om kallelse behörigen skett
7. styrelsens årsredovisning
8. revisorernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. val av styrelseledamöter och suppleanter
14. val av revisor/er och suppleant
15. val av valberedning
16. erforderliga val till representation i HSB
17. övriga frågor
18. mötets avslutande

Som medlem ska du kunna legitimera dig vid ingången till möteslokalen. Ta med årsredovisningen som du fått.

Efter stämman bjuds på landgång och vin eller öl

Varmt välkomna

Styrelsen
HSB Brf Ymsen

Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Ymsen org.nr 702002-6147 i Stockholm, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2007-09-01 – 2008-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades 1946-02-13. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Ymsen 1, Ymsen 2, Ymsen 3, Rungeln 1 och Rungeln 2.

Av föreningens 180 lägenheter upplåts 178 med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Medlemmar

Föreningen har oförändrat medlemsantal jämfört med föregående räkenskapsår. Under året har 21 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ordförande:	Kristian Norsbo
Vice ordförande:	Pia Sandstedt
Sekreterare:	Helena Nilsson
Kassör:	Niklas Turebrand
Ledamot:	Per-Mikael Andersson
Suppleant:	Urban Lindstedt
Suppleant:	Stina Karlemyr
Utsedd av HSB Stockholm	Mikael Holst

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Niklas Turebrand och Helena Nilsson samt suppleanten Urban Lindstedt.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Styrelsens ordinarie ledamöter två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Karin Öberg med Ingela Hällbrink som suppleant valda av föreningen, samt BoRevision.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Börje Torndal (sammankallande) och Mikael Erixon.

Ombud till distriktsstämma

Föreningens ombud vid distriktsstämma för HSB Stockholms 6:e distrikt har varit Pia Sandstedt.



Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-11-26. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har en fastighetsskötare anställd på heltid.

Fastigheter

Föreningens fastigheter har beteckningen Ymsen 1, Ymsen 2, Ymsen 3, Rungeln 1 och Rungeln 2. Föreningen innehar 178 av medlemmar ägda lägenheter samt 2 lägenheter som uthyres (lägenhet nr 31 och nr 32).

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade.

Något om vad som skett under året

- Föreningen har gett ut medlemsbladet Ymsennytt med 3 nummer.
- Energideklaration (enligt Eu-direktiv och lagkrav) har genomförts. Glädjande nog med mycket gott resultat.
- I augusti ordnade föreningen en kombinerad sommarfest och 60-års fest. Cirka 120 personer deltog.
- En duschkabin har installerats i anslutning till övernattningsrummet, Ymsenvägen 2
- Föreningen har numera en hemsida www.brfymsen.se där allmän information, bilder, stadgar, årsredovisningar mm finns att hämta.

Fritidsverksamhet

Föreningen har en pensionärsförening, bildad 1976, som står för studier, resor teater, sammankomster m.m.

Ekonomisk förvaltning

Sköts av HSB



Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor

Balanserat resultat	5 054 109
Årets resultat	<u>725 700</u>
Summa	<u><u>5 779 809</u></u>

Styrelsens föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fonden	0
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt plan	300 000
Balanserat resultat	<u>5 479 809</u>
Summa	<u><u>5 779 809</u></u>

Fond för yttre underhåll	
Vid årets början	3 571 000
Uttag ur yttre fonden	0
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt plan	<u>300 000</u>
Summa	<u><u>3 871 000</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning framgår av bilaga resultat- och balansräkning.



Kristian Norsbo
Ordförande



Org Nr: 702002-6147

Styrelsen för HSB Brf Ymsen i Stockholm

Org.nr: 702002-6147

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2007-09-01 - 2008-08-31

HSB Brf Ymsen i Stockholm

		2007-09-01 2008-08-31	2006-09-01 2007-08-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	7 360 182	7 103 066
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 827 462	-3 631 241
Planerat Underhåll		-18 300	0
Fastighetsskatt		-272 462	-391 948
Avskrivningar	Not 3	-1 139 164	-1 152 601
Summa fastighetskostnader		<u>-5 257 388</u>	<u>-5 175 790</u>
Rörelseresultat		2 102 794	1 927 276
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	13 195	21 473
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 386 759	-1 209 675
Summa finansiella poster		<u>-1 373 564</u>	<u>-1 188 202</u>
Resultat efter finansiella kostnader		729 230	739 074
Inkomstskatt		-3 530	-675 448
Årets resultat		725 700	63 626

6

HSB Brf Ymsen i Stockholm

Balansräkning 2008-08-31 2007-08-31**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	38 754 732	39 892 187
Mark och markanläggningar	Not 7	1 022 625	1 022 625
Inventarier	Not 8	0	1 709
		<u>39 777 357</u>	<u>40 916 521</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>39 777 857</u>	<u>40 917 021</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Bostadsrätter	Not 10	5 797	5 797
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		366	2 466
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 102 781	181 419
Övriga fordringar	Not 11	78 406	24 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	129 816	100 058
		<u>1 311 369</u>	<u>308 844</u>

Kassa och bank

Kassa		8 281	5 083
		<u>8 281</u>	<u>5 083</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>1 325 447</u>	<u>319 724</u>
-----------------------------	--	------------------	----------------

Summa tillgångar		<u>41 103 304</u>	<u>41 236 745</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

8

HSB Brf Ymsen i Stockholm

Balansräkning 2008-08-31 2007-08-31**Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser	263 837	263 837
Upplåtelseavgifter	383 295	383 295
Underhållsfond	3 571 000	3 271 000
	<u>4 218 132</u>	<u>3 918 132</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 054 109	5 290 483
Årets resultat	725 700	63 626
	<u>5 779 809</u>	<u>5 354 109</u>

Summa eget kapital	<u>9 997 941</u>	<u>9 272 241</u>
--------------------	------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14 29 648 259	30 359 438
	<u>29 648 259</u>	<u>30 359 438</u>

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	304 453	241 184
Skatteskulder	0	549 857
Övriga skulder	Not 15 5 502	5 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 147 150	808 275
	<u>1 457 105</u>	<u>1 605 066</u>

Summa skulder	<u>31 105 364</u>	<u>31 964 504</u>
---------------	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder	<u>41 103 304</u>	<u>41 236 745</u>
---------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Poster inom linjen**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	36 328 000	36 328 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	32 064 000	36 328 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

f

HSB Brf Ymsen i Stockholm

	2007-09-01	2006-09-01
Kassaflödesanalys	2008-08-31	2007-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	729 230	739 074
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 139 164	1 152 601
Inkomstskatt	-3 530	-675 448
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 864 864</u>	<u>1 216 227</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-81 163	281 156
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-147 961	-183 173
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 635 739</u>	<u>1 314 210</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-185 500
Investeringar i markanläggningar	0	-28 750
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-214 250</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-711 179	-3 811 130
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-711 179</u>	<u>-3 811 130</u>
Årets kassaflöde	924 560	-2 711 170
Likvida medel vid årets början	186 502	2 897 672
Likvida medel vid årets slut	1 111 062	186 502



HSB Brf Ymsen i Stockholm**Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 2 % per år enligt plan. Balkong och fasad ombyggnaden skrivs av enligt en annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd cirka 5 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

I en bostadsrättsföreningen inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklARATION.

Övriga bokslutskommentarer**Medelantal anställda**

Män

Innev. år	Föreg. år
1	1
1	1

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden förtroendevalda

Sociala kostnader

2007-09-01 2008-08-31	2006-09-01 2007-08-31
86 800	87 000
26 842	29 476
113 642	116 476

Revisorer

Föreningsvald

4 182 4 050

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar

Sociala kostnader

Uttagsskatt

Pensionskostnader och förpliktelser

Övriga personalkostnader

275 673	265 616
82 702	76 286
65 332	63 930
10 077	12 438
20 553	9 225
454 337	427 495

Totalt

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

572 161 548 021

f

HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter	2007-09-01 2008-08-31	2006-09-01 2007-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 874 914	6 657 118
Hyror	381 192	356 158
Övriga intäkter	116 093	100 096
Bruttoomsättning	<u>7 372 199</u>	<u>7 113 372</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-12 000	-10 306
Hyresförluster	-17	0
	7 360 182	7 103 066
Not 2 Drift		
Personalkostnader	572 161	548 021
Fastighetsskötsel och lokalvård	305 674	326 531
Reparationer	480 763	409 915
El	308 115	260 242
Uppvärmning	1 261 860	1 209 397
Vatten	143 841	162 569
Sophämtning	33 326	46 074
Fastighetsförsäkring	50 989	49 960
Kabel-TV	132 112	139 184
Övriga avgifter	10 375	20 480
Förvaltningsarvoden	174 897	152 417
Övriga driftskostnader	353 350	306 452
	3 827 462	3 631 241
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	701 511	701 511
Om- och tillbyggnad	435 944	420 631
Markanläggningar	0	28 750
Inventarier	1 709	1 709
	1 139 164	1 152 601
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	11 872	20 588
Ränteintäkter skattekonto	583	187
Övriga ränteintäkter	740	698
	13 195	21 473
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 495 679	1 402 268
Erhållna räntebidrag	-109 356	-194 645
Övriga räntekostnader	436	2 052
	1 386 759	1 209 675

5

HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter	2008-08-31	2007-08-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	52 623 961	52 438 461
Årets investeringar	0	185 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>52 623 961</u>	<u>52 623 961</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 731 774	-11 609 632
Årets avskrivningar	-1 137 455	-1 122 142
Utgående avskrivningar	<u>-13 869 229</u>	<u>-12 731 774</u>
Bokfört värde	38 754 732	39 892 187
Taxeringsvärde		
Byggnader	67 290 000	67 290 000
Mark	52 724 000	52 724 000
	<u>120 014 000</u>	<u>120 014 000</u>
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	1 022 625	1 022 625
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	28 750	0
Årets investeringar	0	28 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 051 375</u>	<u>1 051 375</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 750	0
Årets avskrivningar	0	-28 750
Utgående avskrivningar	<u>-28 750</u>	<u>-28 750</u>
Bokfört värde	1 022 625	1 022 625
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	36 545	36 545
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>36 545</u>	<u>36 545</u>
Ingående avskrivningar	-34 836	-33 127
Årets avskrivningar	-1 709	-1 709
Utgående avskrivningar	<u>-36 545</u>	<u>-34 836</u>
Bokfört värde	0	1 709
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>



HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter		2008-08-31	2007-08-31			
Not 10	Bostadsrätter					
	Lägenhetsnr					
	31	557	557			
	32	1 125	1 125			
	181	474	474			
	182	1 845	1 845			
	183	1 796	1 796			
		5 797	5 797			
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattefordringar	52 925	0			
	Skattekonto	25 481	24 901			
		78 406	24 901			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Länsförsäkringar	21 243				
	SOS Alarm	4 703				
	Com Hem	24 277				
	Ekonomiförvaltning	12 909				
	Telefon	1 437				
	Medlemsavgifter HSB	13 975				
	Medlemsavgifter Fastigo	1 021				
	Hyra antenn Tele2	34 000				
	Räntebidrag	7 431				
	Ränteintäkter HSB Allkonto	8 820				
		129 816				
Not 13	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	263 837	383 295	3 271 000	5 290 483	63 626
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			300 000	-236 374	-63 626
	Årets resultat					725 700
	Belopp vid årets slut	263 837	383 295	3 571 000	5 054 109	725 700
Not 14	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
	Spintab	852596204	6,42%	2009-12-10	1 827 834	101 356
	Stadshypotek	250416	5,50%	2008-09-24	6 275 000	0
	Stadshypotek	353124	5,50%	2008-09-24	8 775 000	0
	Stadshypotek	414284	5,50%	2008-09-24	1 335 000	60 000
	Stadshypotek	539963	4,82%	2011-09-01	5 690 436	615 184
	Stadshypotek	581934	5,56%	2010-06-01	3 269 225	0
	Stadshypotek	584705	5,50%	2008-09-24	2 475 764	0
					29 648 259	776 540
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					28 871 719
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					25 765 559
Not 15	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				5 502	5 750
					5 502	5 750



HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter

2008-08-31 2007-08-31

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	366 960
Förutbetalda hyror och avgifter	613 828
Överlåtelseavgifter uppskattade	10 000
Revision uppskattad	10 000
El Uppskattad	12 000
Renhållning uppskattad	3 000
Vatten uppskattad 3 dagar	1 664
Uttagsbeskattning	129 262
Räntekostnad HSB Allkonto	436
	1 147 150

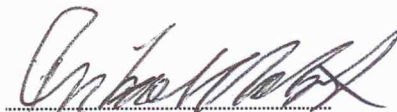
Stockholm, den 6/11 - 2008



Helena Nilsson



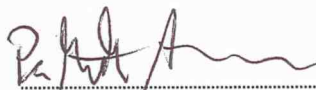
Kristian Norsbo



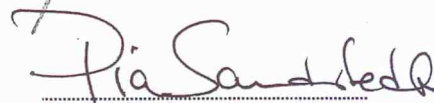
Mikael Holst



Niklas Furebrand

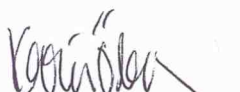
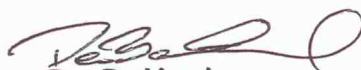


Per-Mikael Andersson



Pia Sandstedt

Vår revisionsberättelse har 7 - 11 - 2008 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor
Karin Öberg


Per Barklund

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ymsen i Stockholm

Organisationsnummer 702002-6147

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf Ymsen i Stockholm för räkenskapsåret 2007.09.01 - 2008.08.31

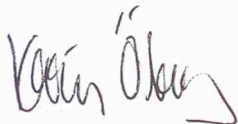
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6/11-2008



Av föreningen vald revisor
Karin Öberg



Per Barklund

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor