

HSB:s Bostadsrättsförening Ymsen i Stockholm

Medlemmarna kallas till Föreningsstämma måndagen den 30 november 2009 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. revisoremas 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 2008-09-01 – 2009-08-31.

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 27 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:	Bodil Johansson
Suppleant:	Stina Karlemyr
Utsedd av HSB Stockholm	Mikael Holst

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Pia Sandstedt, Per-Mikael Andersson, Kristian Norsbo samt suppleanten Stina Karlemyr.

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 Mikael Erixon (sammankallande) och Börje Torndal.

Ombud till distriktsstämma

Föreningens ombud vid distriktsstämma för HSB Stockholms 6:e distrikt har varit Pia Sandstedt och Per-Mikael Andersson.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-11-24. Styrelsen har under året hållit 14 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. Augusti månad har dock varit avgiftsfri.

Parkeringsplatser

Av föreningens 30 parkeringsplatser har 1 bytt hyresinnehavare under verksamhetsåret. Det står för närvarande 35 st i kö.

Något om vad som skett under året

- Augusti månad har varit avgiftsfri! Främst med anledning av låga räntenivåer.
- Föreningen har gett ut medlemsbladet Ymsennytt med 3 nummer.
- Fler cykelställ av modellen "bygel" har anlagts utomhus
- Större förvaringsyta för cyklar har skett i Sköntorpsvägen 18, efter att de förråden som tidigare fanns där har tagits bort.
- 3 stycken nya grillar har köpts in och ersatt de 2 gamla.
- Föreningens gemensamma städdag anordnades i april.
- I augusti hölls föreningens traditionsenliga grillfest med trevlig musikunderhållning.

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

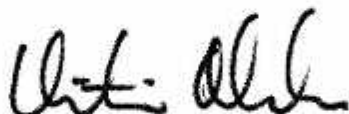
Balanserat resultat	5 479 809
Årets resultat	<u>516 454</u>
Summa	<u><u>5 996 263</u></u>

Styrelsens föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fonden	0
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt plan	300 000
Balanserat resultat	<u>5 696 263</u>
Summa	<u><u>5 996 263</u></u>

Fond för yttre underhåll	
Vid årets början	3 871 000
Uttag ur yttre fonden	0
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt plan	<u>300 000</u>
Summa	<u><u>4 171 000</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning framgår av bilaga resultat- och balansräkning.



Kristian Norsbo
Ordförande

**Styrelsen för
HSB Brf Ymsen i Stockholm**

Org.nr: 702002-6147

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2008-09-01 - 2009-08-31

2/5
2/

HSB Brf Ymsen i Stockholm

Resultaträkning		2008-09-01 2009-08-31	2007-09-01 2008-08-31
Nettoomsättning	Not 1	6 787 025	7 360 182
Fastighetskostnader			
Drift			
Planerat underhåll	Not 2	-3 746 581	-3 827 462
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-38 163	-18 300
Avskrivningar		-315 366	-272 462
Summa fastighetskostnader	Not 3	<u>-1 141 674</u>	<u>-1 139 164</u>
		-5 241 784	-5 257 388
Rörelseresultat		1 545 241	2 102 794
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	13 085	13 195
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 038 216	-1 386 759
Summa finansiella poster		<u>-1 025 131</u>	<u>-1 373 564</u>
Resultat efter finansiella kostnader		520 109	729 230
Inkomstskatt		-3 655	-3 530
Årets resultat		516 454	725 700

25

HSB Brf Ymsen i Stockholm**Balansräkning****2009-08-31** **2008-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Mark och markanläggningar

Inventarier

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 6	37 613 058	38 754 732
Not 7	1 022 625	1 022 625
Not 8	0	0
Not 9	14 690	0
	<u>38 650 373</u>	<u>39 777 357</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 10	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

38 650 873 39 777 857**Omsättningstillgångar**

Bostadsrätter

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Stockholm

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	5 797	5 797
	9 737	366
	1 482 462	1 102 781
Not 12	69 253	78 406
Not 13	82 773	129 816
	<u>1 644 225</u>	<u>1 311 369</u>
Not 14	5 088	8 281

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

1 655 110 1 325 447**Summa tillgångar****40 305 983** **41 103 304**

25.

HSB Brf Ymsen i Stockholm**Balansräkning****2009-08-31** **2008-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

263 837 263 837

Upplåtelseavgifter

383 295 383 295

Underhållsfond

3 871 000 3 571 000

4 518 132 4 218 132

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 479 809 5 054 109

Årets resultat

516 454 725 700

5 996 263 5 779 809

Summa eget kapital

10 514 395 9 997 941**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 16 28 733 257 29 648 259

Leverantörsskulder

202 927 304 453

Skatteskulder

50 369 0

Övriga skulder

Not 17 5 571 5 502

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18 799 464 1 147 150

Summa skulder

29 791 588 31 105 364**Summa eget kapital och skulder****40 305 983** **41 103 304****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

36 328 000 36 328 000

Ansvarsförbindelser*Inga* *Inga*

als

HSB Brf Ymsen i Stockholm

Kassaflödesanalys	2008-09-01 2009-08-31	2007-09-01 2008-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	520 109	729 230
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 141 674	1 139 164
Inkomstskatt	-3 655	-3 530
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 658 128</u>	<u>1 864 864</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	46 825	-81 163
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-398 774	-147 961
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 306 180</u>	<u>1 635 739</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-14 690	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-14 690</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-915 002	-711 179
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-915 002</u>	<u>-711 179</u>
Årets kassaflöde	376 488	924 560
Likvida medel vid årets början	1 111 062	186 502
Likvida medel vid årets slut	1 487 550	1 111 062

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

25

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

Belopp anges i kronor om inget 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 ombyggnad skrivs av enligt en annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Under 2008 förändrades principerna för uttagandet av fastighetsavgift och fastighetsskatt. Den som är ägare till fastigheten den 1 januari respektive år ska numera betala fastighetsavgift/fastighetsskatt för hela kalenderåret. Fastighetsavgift och fastighetsskatt har inte periodiserat detta år vilket medför att det redovisade resultatet belastats med kostnad för 16 månader.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

I en bostadsrättsförening 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.

Övriga bokslutskommentarer**Medelantal anställda**

	Innev. år	Föreg. år
Män	<u>1</u> 1	<u>1</u> 1
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2008-09-01	2007-09-01
Arvoden förtroendevalda	2009-08-31	2008-08-31
Sociala kostnader	92 000	86 800
	<u>27 955</u>	<u>26 842</u>
	119 955	113 642
Revisorer		
Föreningsvald	4 366	4 182
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	284 338	275 673
Sociala kostnader	92 182	82 702
Uttagsskatt	0	65 332
Pensionskostnader och förpliktelser	18 412	10 077
Övriga personalkostnader	<u>2 672</u>	<u>20 553</u>
	397 605	454 337
Totalt	<u>521 926</u>	<u>572 161</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

2/5

HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter	2008-09-01 2009-08-31	2007-09-01 2008-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 301 992	6 874 914
Hyror	375 037	381 192
Övriga intäkter	121 664	116 093
Bruttoomsättning	<u>6 798 693</u>	<u>7 372 199</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-11 668	-12 000
Hyresförluster	0	-17
	6 787 025	7 360 182
Not 2 Drift		
Personalkostnader	521 926	572 161
Fastighetsskötsel och lokalvård	311 290	305 674
Reparationer	296 601	480 763
El	331 357	308 115
Uppvärmning	1 347 197	1 261 860
Vatten	140 382	143 841
Sophämtning	60 449	33 326
Fastighetsförsäkring	53 657	50 989
Kabel-TV	160 720	132 112
Övriga avgifter	15 809	10 375
Förvaltningsarvoden	227 801	174 897
Övriga driftskostnader	279 393	353 350
	3 746 581	3 827 462
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	701 511	701 511
Om- och tillbyggnad	440 163	435 944
Inventarier	0	1 709
	1 141 674	1 139 164
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	12 600	11 872
Ränteintäkter skattekonto	32	583
Övriga ränteintäkter	453	740
	13 085	13 195
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 126 080	1 495 679
Erhållna räntebidrag	-87 864	-109 356
Övriga räntekostnader	0	436
	1 038 216	1 386 759

HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter		2009-08-31	2008-08-31
Not 6	Byggnader och ombyggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	52 623 961	52 623 961
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 623 961	52 623 961
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 869 229	-12 731 774
	Årets avskrivningar	-1 141 674	-1 137 455
	Utgående avskrivningar	-15 010 903	-13 869 229
	Bokfört värde	37 613 058	38 754 732
	Taxeringsvärde		
	Byggnader	67 290 000	67 290 000
	Mark	52 724 000	52 724 000
		120 014 000	120 014 000
Not 7	Mark och markanläggningar		
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 022 625	1 022 625
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	28 750	28 750
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 051 375	1 051 375
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 750	-28 750
	Utgående avskrivningar	-28 750	-28 750
	Bokfört värde	1 022 625	1 022 625
Not 8	Inventarier		
	Ingående anskaffningsvärde	36 545	36 545
	Avyttringar/utrangeringar	0	0
	Årets investeringar	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 545	36 545
	Ingående avskrivningar	-36 545	-34 836
	Årets avskrivningar	0	-1 709
	Avyttringar/utrangeringar	0	0
	Utgående avskrivningar	-36 545	-36 545
	Bokfört värde	0	0
Not 9	Pågående nyanläggningar och förskott		
	Årets investeringar	14 690	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 690	0
Not 10	Aktier, andelar och värdepapper		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 11	Bostadrätter		
	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

25

HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter		2009-08-31	2008-08-31			
Not 12	Ovriga kortfristiga fordringar					
	Skattefordringar	0	52 925			
	Skattekonto	25 485	25 481			
	HSB Stockholm dröjsmålsränta + Ramböll, besikning som bekostas av brt	43 768	0			
		69 253	78 406			
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Länsförsäkringar	21 243	21 243			
	SOS Alarm	5 021	4 703			
	Com Hem	12 503	24 277			
	Ekonomiförvaltning	12 946	12 909			
	Telefon	0	1 437			
	Medlemsavgifter HSB	13 975	13 975			
	Medlemsavgifter Fastigo	1 058	1 021			
	Hyra antenn Tele2	0	34 000			
	Räntebidrag	10 220	7 431			
	Räntelänsintäkter HSB Allkonto	5 807	8 820			
		82 773	129 816			
Not 14	Kassa och bank					
	Handkassa	5 088	8 281			
		5 088	8 281			
Not 15	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	263 837	383 295	3 571 000	5 054 109	725 700
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			300 000	425 700	-725 700
	Årets resultat					516 454
	Belopp vid årets slut	263 837	383 295	3 871 000	5 479 809	516 454
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Spintab	852596204	6,42%	2009-12-10	1 726 478	109 712
	Stadshypotek	539963	4,82%	2011-09-01	5 075 255	615 180
	Stadshypotek	581934	5,45%	2010-06-01	3 105 762	163 464
	Stadshypotek	615289	1,64%	2009-09-17	6 275 000	0
	Stadshypotek	615290	1,64%	2009-09-17	2 475 764	0
	Stadshypotek	615291	1,64%	2009-09-17	1 299 998	20 001
	Stadshypotek	615293	1,64%	2009-09-17	8 775 000	0
					28 733 257	908 357
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					27 824 900
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 191 472
Not 17	Ovriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				5 571	5 502
					5 571	5 502

25

HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter

2009-08-31 2008-08-31

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

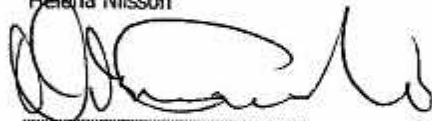
Upplupna räntekostnader	106 506	366 960
Förutbetalda hyror och avgifter	610 857	613 828
Övertätelseavgifter uppskattade	0	10 000
Revision uppskattad	10 349	10 000
El Uppskattad	24 000	12 000
Hissjouren	2 843	0
Renhållning uppskattad	9 147	3 000
Vatten uppskattad	1 550	1 664
Sthlm Vatten dubbelkrediterad	34 212	0
Uttagsbeskattning	0	129 262
Räntekostnad HSB Allkonto	0	436
	799 464	1 147 150

Stockholm, den

28/10-2009



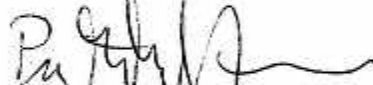
Helena Nilsson



Niklas Turebrand



Kristian Norsbo



Per-Mikael Andersson



Mikael Hölst

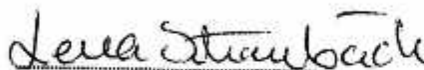


Pia Sandstedt

Vår revisionsberättelse har 09-11-06 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor
Karin Öberg



Lena Strömbäck
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 Brf Ymsen i Stockholm för räkenskapsåret 2008.09.01 - 2009.08.31

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 revisionssed 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 ersättningsskyldig 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.

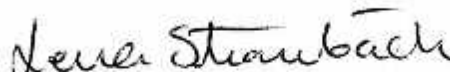
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 2009-11-06



Av föreningen vald revisor
Karin Öberg



Lena Strömbäck
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor