

## Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Ymsen org.nr 702002-6147 i Stockholm, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2009-09-01 – 2010-08-31.

## 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 11 lägenhetsöverlåtelser skett.

## Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ordförande:	Niklas Turebrand
Vice ordförande:	Pia Sandstedt
Sekreterare:	Helena Nilsson
Kassör:	Kent Wahlgren
Ledamot:	Per-Mikael Andersson
Suppleant:	Jacob Eriksson
Suppleant:	Bodil Johansson
Utsedd av HSB Stockholm:	Mikael Holst

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Niklas Turebrand, Helena Nilsson samt suppleanten Bodil Johansson.

## Firmatecknare

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

## Revisorer

Revisorer har varit Karin Öberg med Ann Johnsson 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. JS.

## **Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-11-30. Styrelsen har under året hållit 13 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 och fram till stämman**

- Augusti månad var avgiftsfri.
- Föreningen har gett ut medlemsbladet Ymsennytt med 3 nummer.
- Styrelsen har beslutat att vi skall byta ut de stora elementen i samtliga lägenheter förutom där de redan är utbytta.
- Sopsugsanläggningen är utbytt med ett system av 5 st botten tömmande kärl som tömms var 14:e dag.
- Föreningens gemensamma städdag anordnades i april.
- Trots två försök var vi tvugna att ställa in årets sommarfest.

## **Fritidsverksamhet**

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

## **Ekonomisk förvaltning**

Sköts av HSB JS.

**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor**

Balanserat resultat	5 696 263
Årets resultat	573 123
Summa	6 269 386
Styrelsens föreslår följande disposition:	
Uttag ur yttre fonden	0
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt plan	400 000
Balanserat resultat	5 869 386
Summa	6 269 386
Fond för yttre underhåll	
Vid årets början	4 171 000
Uttag ur yttre fonden	0
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt plan	400 000
Summa	4 571 000

Föreningens ekonomiska ställning framgår av bilagda resultat- och balansräkning.

JS.



Niklas Turebrand  
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

2009-09-01 - 2010-08-31

J.S.

**HSB Brf Ymsen i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2009-09-01 2010-08-31</b>	<b>2008-09-01 2009-08-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>6 784 753</b>	<b>6 787 025</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-4 191 082	-3 746 581
Planerat underhåll		0	-38 163
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-243 684	-315 366
Avskrivningar	Not 3	-1 163 562	-1 141 674
Summa fastighetskostnader		-5 598 328	-5 241 784
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 186 425</b>	<b>1 545 241</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	7 610	13 085
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-619 036	-1 038 216
Summa finansiella poster		-611 426	-1 025 131
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		<b>574 999</b>	<b>520 109</b>
Inkomstskatt		-1 876	-3 655
<b>Årets resultat</b>		<b>573 123</b>	<b>516 454</b>

JS.

**HSB Brf Ymsen i Stockholm****Balansräkning****2010-08-31****2009-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	36 449 496	37 613 058
Mark och markanläggningar	Not 7	1 022 625	1 022 625
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	14 690	14 690
		<u>37 486 811</u>	<u>38 650 373</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

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

Summa anläggningstillgångar 37 487 311 38 650 873

**Omsättningstillgångar**

Bostadsrätter	Not 10	5 797	5 797
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 864	9 737
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 262 316	1 482 462
Övriga fordringar	Not 11	105 118	69 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	79 724	82 773
		<u>2 454 022</u>	<u>1 644 225</u>
Kassa och bank	Not 13	6 250	5 088

Summa omsättningstillgångar 2 466 069 1 655 110

**Summa tillgångar****39 953 380 40 305 983**

d.S.

**HSB Brf Ymsen i Stockholm****Balansräkning****2010-08-31****2009-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

*Bundet eget kapital*

Insatser

263 837

263 837

Upplåtelseavgifter

383 295

383 295

Underhållsfond

4 171 000

3 871 000

4 818 1324 518 132*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

5 696 263

5 479 809

Årets resultat

573 123

516 454

6 269 3855 996 263

Summa eget kapital

11 087 51710 514 395**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 15

27 825 660

28 733 257

Leverantörsskulder

118 364

202 927

Skatteskulder

24 328

50 369

Övriga skulder

Not 16

5 357

5 571

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

892 153

799 464

Summa skulder

28 865 86229 791 588**Summa eget kapital och skulder****39 953 380****40 305 983****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

36 328 000

36 328 000

**Ansvarsförbindelser***Inga**Inga d.s.*

**HSB Brf Ymsen i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2009-09-01 2010-08-31</b>	<b>2008-09-01 2009-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	574 999	520 109
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 163 562	1 141 674
Inkomstskatt	-1 876	-3 655
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 736 685</u>	<u>1 658 128</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 943	46 825
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-18 129	-398 774
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 688 613</u>	<u>1 306 180</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-14 690
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-14 690</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-907 597	-915 002
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-907 597</u>	<u>-915 002</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>781 016</b>	<b>376 488</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 487 550</b>	<b>1 111 062</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 268 566</b>	<b>1 487 550</b>

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

d.s.



**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. För ombyggnad sker avskrivning med 30 år.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Inkomstskatt och underskottsavdrag**

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteutdelningar och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

**Övriga bokslutskommentarer**

	Innev. år	Föreg. år
<b>Medelantal anställda</b>		
Män	<u>1</u>	<u>1</u>
	1	1
	2009-09-01	2008-09-01
	2010-08-31	2009-08-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden förtroendevalda	94 800	92 000
Sociala kostnader	<u>28 088</u>	<u>27 955</u>
	122 888	119 955
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	4 366	4 366
<b>Övriga förtroendevalda/anställda</b>		
Löner och ersättningar	294 662	284 338
Sociala kostnader	95 529	92 182
Uttagsskatt ej redovisad år 2008/2009	72 711	0
Pensionskostnader och förpliktelser	1 511	18 412
Övriga personalkostnader	<u>1 739</u>	<u>2 672</u>
	466 152	397 605
<b>Totalt</b>	<u>593 406</u>	<u>521 926</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

JS.



## HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter		2009-09-01 2010-08-31	2008-09-01 2009-08-31	
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>			
	Årsavgifter	6 301 823	6 301 992	
	Hyor	411 891	375 037	
	Övriga intäkter	96 783	121 664	
	Bruttoomsättning	<u>6 810 497</u>	<u>6 798 693</u>	
	Avgifts- och hyresbortfall	-25 709	-11 668	
	Hyresförluster	-35	0	
		<b>6 784 753</b>	<b>6 787 025</b>	
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>			
	Personalkostnader	593 406	521 926	
	Fastighetskötsel och lokalvård	357 724	311 290	
	Reparationer	394 072	296 601	
	El	356 081	331 357	
	Uppvärmning	1 524 404	1 347 197	
	Vatten	160 716	140 382	
	Sophämtning	84 642	60 449	
	Fastighetsförsäkring	52 914	53 657	
	Kabel-TV	150 040	160 720	
	Övriga avgifter	23 321	15 809	
	Förvaltningsarvoden	165 261	227 801	
	Övriga driftskostnader	328 502	279 393	
		<b>4 191 082</b>	<b>3 746 581</b>	
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>			
	Byggnader	Omklassificering	78 971	701 511
	Om- och tillbyggnad	Omklassificering	1 084 591	440 163
			<b>1 163 562</b>	<b>1 141 674</b>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>			
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	6 906	12 600	
	Ränteintäkter skattekonto	393	32	
	Övriga ränteintäkter	311	453	
		<b>7 610</b>	<b>13 085</b>	
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>			
	Räntekostnader långfristiga skulder	667 774	1 126 080	
	Erhållna räntebidrag	-50 259	-87 864	
	Övriga räntekostnader	1 521	0	
		<b>619 036</b>	<b>1 038 216</b>	

d.s.



## HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter		2010-08-31	2009-08-31
<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och ombyggnader</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	52 623 961	52 623 961
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>52 623 961</u>	<u>52 623 961</u>
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 010 903	-13 869 229
	Årets avskrivningar	<u>-1 163 562</u>	<u>-1 141 674</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-16 174 465</u>	<u>-15 010 903</u>
	Bokfört värde	<b>36 449 496</b>	<b>37 613 058</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Byggnader	86 529 000	67 290 000
	Mark	<u>64 798 000</u>	<u>52 724 000</u>
		<b>151 327 000</b>	<b>120 014 000</b>
<b>Not 7</b>	<b>Mark och markanläggningar</b>		
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 022 625	1 022 625
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	<u>28 750</u>	<u>28 750</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 051 375</u>	<u>1 051 375</u>
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 750	-28 750
	Utgående avskrivningar	<u>-28 750</u>	<u>-28 750</u>
	<b>Bokfört värde</b>	<b>1 022 625</b>	<b>1 022 625</b>
<b>Not 8</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	14 690	0
	Årets investeringar	<u>0</u>	<u>14 690</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 690	14 690
<b>Not 9</b>	<b>Aktier, andelar och värdepapper</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Not 10</b>	<b>Bostadsrätter</b>		
	Lägenhetsnr		
	31	557	557
	32	1 125	1 125
	181	474	474
	182	1 845	1 845
	183	<u>1 796</u>	<u>1 796</u>
		<b>5 797</b>	<b>5 797</b>
<b>Not 11</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>		
	Skattekonto	100 868	25 485
	Fel registrerad brf	0	39 518
	Besiktning som bekostas av brh	<u>4 250</u>	<u>4 250</u>
		<b>105 118</b>	<b>69 253</b>

J.S.

**HSB Brf Ymsen i Stockholm****Noter****2010-08-31 2009-08-31****Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Länsförsäkring	22 623	21 243
SOS Alarm	5 124	5 021
Comhem	12 503	12 503
Ekonomiförvaltning	13 875	12 946
Medlemsavgifter	15 025	15 033
Räntebidrag	5 728	10 220
Ränteintäkter HSB Allkonto	4 846	5 807
Övrigt	0	0
	<b>79 724</b>	<b>82 773</b>

**Not 13 Kassa och bank**

Handkassa	6 250	5 088
	<b>6 250</b>	<b>5 088</b>

**Not 14 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	263 837	383 295	3 871 000	5 479 809	516 454
Vinstdisp enl. stämmobeslut			300 000	216 454	-516 454
Årets resultat					573 123
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>263 837</b>	<b>383 295</b>	<b>4 171 000</b>	<b>5 696 263</b>	<b>573 123</b>

**Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	685378	2,02%	2011-12-01	2 895 025	149 748
Stadshypotek	539963	4,82%	2011-09-01	4 460 075	615 180
Stadshypotek	715069	1,55%	2011-06-01	2 944 796	163 464
Stadshypotek	686413	1,29%	2010-12-01	6 275 000	0
Stadshypotek	686406	1,29%	2010-12-01	2 475 764	0
Stadshypotek	686405	1,29%	2010-12-01	8 775 000	0
				<b>27 825 660</b>	<b>928 392</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 26 897 268

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 23 183 700

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	5 357	5 571
	<b>5 357</b>	<b>5 571</b>

ds.



## HSB Brf Ymsen i Stockholm


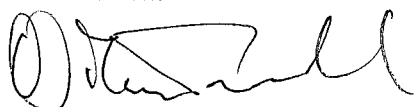
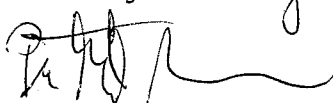
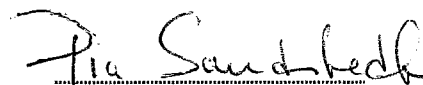
## Noter

2010-08-31 2009-08-31

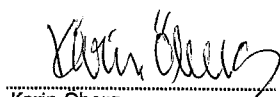
## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	40 182	106 506
Förutbetalda hyror och avgifter	612 892	610 857
Revision uppskattad	10 474	10 349
El uppskattad	25 088	24 000
Fjärrvärme uppskattad	60 170	0
Städ uppskattad	23 624	0
Renhållning	12 000	9 147
Sthlm Vatten dubbelkrediterad	0	34 212
Uttagsbeskattning	72 711	0
Övriga upplupna kostnader	35 012	4 393
	<b>892 153</b>	<b>799 464</b>

Stockholm, den .....

  
Helena Nilsson  
Kent Wahlgren  
Mikael Holst  
Niklas Turebrand  
Per-Mikael Andersson  
Pia Sandstedt

Vår revisionsberättelse har 10-10-27 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Karin Öberg

Av föreningen vald revisor

  
Lena StrömbäckLena 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 2009-09-01 - 2010-08-31.

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 2010-10-27

Karin Öberg  
Av föreningen vald revisor

Lena Strömbäck  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor