



Org Nr: 702002-6147

Styrelsen för HSB Brf Ymsen i Stockholm

Org.nr: 702002-6147

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-09-01 - 2011-08-31

Årsredovisning

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ymsen org.nr 702002-6147 i Stockholm, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2010-09-01 – 2011-08-31.

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 18 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: | Margareta Danielsson |
| Suppleant: | Bo Lilienberg |
| Utsedd av HSB Stockholm: | Leena Harakka |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Pia Sandstedt, Kent Wahlgren, Per-Mikael Andersson samt suppleanterna Margareta Danielsson och Bo Lilienberg.

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 Bengt Stenlund.

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 2010-11-29. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden samt en protokollförd fastighetssyn.

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 varit avgiftsfri.

Något om vad som skett under året och fram till stämman

- Föreningen har gett ut medlemsbladet Ymsennytt med 3 nummer.
- Genomfört utbyte av stora elementen under senhösten och början av vintern.
- I mitten av oktober 2010 började vi använda vår nya sopanläggning.
- Lägenhetskontroll har genomförts i samtliga lägenheter under sommaren.
- Föreningens gemensamma städdag anordnades i maj.
- Sommarfest.

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 | 5 869 386 |
| Årets resultat | 586 807 |
| Summa | 6 456 193 |
| | |
| Styrelsens föreslår följande disposition: | |
| | |
| Uttag ur yttre fonden | 0 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll enligt plan | 400 000 |
| Balanserat resultat | 6 056 193 |
| Summa | 6 456 193 |
| | |
| Fond för yttre underhåll | |
| Vid årets början | 4 571 000 |
| Uttag ur yttre fonden | 0 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll enligt plan | 400 000 |
| Summa | 4 971 000 |

Föreningens ekonomiska ställning framgår av bilagda resultat- och balansräkning.

Niklas Turebrand
Ordförande





Org Nr: 702002-6147

HSB Brf Ymsen i Stockholm

| Resultaträkning | | 2010-09-01 2011-08-31 | 2009-09-01 2010-08-31 |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Nettoomsättning | Not 1 | 6 847 549 | 6 784 753 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Drift | Not 2 | -4 075 751 | -4 191 082 |
| Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift | | -245 874 | -243 684 |
| Avskrivningar | Not 3 | <u>-1 267 652</u> | <u>-1 163 562</u> |
| Summa fastighetskostnader | | <u>-5 589 277</u> | <u>-5 598 328</u> |
| Bruttoresultat | | 1 258 272 | 1 186 425 |
| Jämförelsestörande poster | Not 4 | -9 020 | 0 |
| Rörelseresultat | | 1 249 252 | 1 186 425 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 6 720 | 7 610 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | <u>-669 166</u> | <u>-619 036</u> |
| Summa finansiella poster | | <u>-662 446</u> | <u>-611 426</u> |
| Resultat efter finansiella kostnader | | 586 807 | 574 999 |
| Inkomstskatt | | 0 | -1 876 |
| Årets resultat | | 586 807 | 573 123 |

**HSB Brf Ymsen i Stockholm****Balansräkning****2011-08-31** **2010-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar**

| | | | |
|--------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och ombyggnader | Not 7 | 36 797 865 | 36 449 496 |
| Mark och markanläggningar | Not 8 | 1 022 625 | 1 022 625 |
| Pågående nyanläggningar och förskott | Not 9 | 14 690 | 14 690 |
| | | <u>37 835 180</u> | <u>37 486 811</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristigt värdepappersinnehav | Not 10 | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>37 835 680</u> | <u>37 487 311</u> |

Omsättningstillgångar

| | | | |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Bostadsrätter | Not 11 | 5 797 | 5 797 |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 1 626 | 6 864 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | | 1 586 895 | 2 262 316 |
| Övriga fordringar | Not 12 | 101 788 | 105 118 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 58 273 | 79 724 |
| | | <u>1 748 582</u> | <u>2 454 022</u> |
| Kassa och bank | Not 14 | 10 842 | 6 250 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 765 221</u> | <u>2 466 069</u> |
| Summa tillgångar | | <u>39 600 901</u> | <u>39 953 380</u> |

**HSB Brf Ymsen i Stockholm****Balansräkning****2011-08-31****2010-08-31****Eget kapital och skulder**

| Eget kapital | | Not 15 | |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 263 837 | 263 837 |
| Upplåtelseavgifter | | 383 295 | 383 295 |
| Underhållsfond | | 4 571 000 | 4 171 000 |
| | | <u>5 218 132</u> | <u>4 818 132</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 5 869 386 | 5 696 263 |
| Årets resultat | | 586 807 | 573 123 |
| | | <u>6 456 192</u> | <u>6 269 385</u> |
| Summa eget kapital | | <u>11 674 324</u> | <u>11 087 517</u> |
| Skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 16 | 26 796 654 | 27 825 660 |
| Leverantörsskulder | | 104 831 | 118 364 |
| Skatteskulder | | 107 278 | 24 328 |
| Övriga skulder | Not 17 | 5 454 | 5 357 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 912 360 | 892 153 |
| Summa skulder | | <u>27 926 577</u> | <u>28 865 862</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>39 600 901</u> | <u>39 953 380</u> |

Poster inom linjen**Ställda säkerheter**

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

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

**HSB Brf Ymsen i Stockholm**

| Kassaflödesanalys | 2010-09-01 2011-08-31 | 2009-09-01 2010-08-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 586 807 | 574 999 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 1 267 652 | 1 163 562 |
| Inkomstskatt | 0 | -1 876 |
| Återföring av avskrivningar uträngade radiatorer | -25 900 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>1 828 559</u> | <u>1 736 685</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 30 019 | -29 943 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | <u>89 721</u> | <u>-18 129</u> |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>1 948 298</u> | <u>1 688 613</u> |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -1 590 121 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>-1 590 121</u> | <u>0</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -1 029 006 | -907 597 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>-1 029 006</u> | <u>-907 597</u> |
| Årets kassaflöde | -670 829 | 781 016 |
| Likvida medel vid årets början | 2 268 566 | 1 487 550 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 597 737 | 2 268 566 |

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



HSB Brf Ymsen i Stockholm

| Noter | 2010-09-01 2011-08-31 | 2009-09-01 2010-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 6 308 593 | 6 301 823 |
| Hyror | 405 244 | 411 891 |
| Övriga intäkter | 137 245 | 96 783 |
| Bruttoomsättning | <u>6 851 082</u> | <u>6 810 497</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | -3 533 | -25 709 |
| Hyresförluster | 0 | -35 |
| | 6 847 549 | 6 784 753 |
| Not 2 Drift | | |
| Personalkostnader | 524 882 | 593 406 |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 385 547 | 357 724 |
| Reparationer | 407 494 | 394 072 |
| El | 332 595 | 356 081 |
| Uppvärmning | 1 494 124 | 1 524 404 |
| Vatten | 172 499 | 160 716 |
| Sophämtning | 94 090 | 84 642 |
| Fastighetsförsäkring | 59 097 | 52 914 |
| Kabel-TV | 156 714 | 150 040 |
| Övriga avgifter | 22 063 | 23 321 |
| Förvaltningsarvoden | 172 478 | 165 261 |
| Övriga driftskostnader | 254 168 | 328 502 |
| | 4 075 751 | 4 191 082 |
| Not 3 Avskrivningar | | |
| Byggnader | 78 379 | 78 971 |
| Om- och tillbyggnad | 1 189 273 | 1 084 591 |
| | 1 267 652 | 1 163 562 |
| Not 4 Jämförelsestörande poster | | |
| Nedskrivning av faktura | 1 070 | 0 |
| Utrangering byggnad/radiatorer | 3 700 | 0 |
| Nedskrivning av fodran | 4 250 | 0 |
| | 9 020 | 0 |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 5 713 | 6 906 |
| Ränteintäkter skattekonto | 920 | 393 |
| Övriga ränteintäkter | 87 | 311 |
| | 6 720 | 7 610 |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 682 531 | 667 774 |
| Erhållna räntebidrag | -13 365 | -50 259 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 1 521 |
| | 669 166 | 619 036 |

B



HSB Brf Ymsen i Stockholm

| Noter | 2010-09-01 2011-08-31 | 2009-09-01 2010-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 6 308 593 | 6 301 823 |
| Hyror | 405 244 | 411 891 |
| Övriga intäkter | 137 245 | 96 783 |
| Bruttoomsättning | <u>6 851 082</u> | <u>6 810 497</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | -3 533 | -25 709 |
| Hyresförluster | 0 | -35 |
| | <u>6 847 549</u> | <u>6 784 753</u> |
| Not 2 Drift | | |
| Personalkostnader | 524 882 | 593 406 |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 385 547 | 357 724 |
| Reparationer | 407 494 | 394 072 |
| El | 332 595 | 356 081 |
| Uppvärmning | 1 494 124 | 1 524 404 |
| Vatten | 172 499 | 160 716 |
| Sophämtning | 94 090 | 84 642 |
| Fastighetsförsäkring | 59 097 | 52 914 |
| Kabel-TV | 156 714 | 150 040 |
| Övriga avgifter | 22 063 | 23 321 |
| Förvaltningsarvoden | 172 478 | 165 261 |
| Övriga driftskostnader | 254 168 | 328 502 |
| | <u>4 075 751</u> | <u>4 191 082</u> |
| Not 3 Avskrivningar | | |
| Byggnader | 78 379 | 78 971 |
| Om- och tillbyggnad | 1 189 273 | 1 084 591 |
| | <u>1 267 652</u> | <u>1 163 562</u> |
| Not 4 Jämförelsestörande poster | | |
| Nedskrivning av faktura | 1 070 | 0 |
| Utrangering byggnad/radiatorer | 3 700 | 0 |
| Nedskrivning av fodran | 4 250 | 0 |
| | <u>9 020</u> | <u>0</u> |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 5 713 | 6 906 |
| Ränteintäkter skattekonto | 920 | 393 |
| Övriga ränteintäkter | 87 | 311 |
| | <u>6 720</u> | <u>7 610</u> |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 682 531 | 667 774 |
| Erhållna räntebidrag | -13 365 | -50 259 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 1 521 |
| | <u>669 166</u> | <u>619 036</u> |

Bv



HSB Brf Ymsen i Stockholm

| Noter | | 2011-08-31 | 2010-08-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| Not 7 | Byggnader och ombyggnader | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 52 623 961 | 52 623 961 |
| | Avyttringar/utrangeringar | -29 600 | 0 |
| | Årets investeringar | 1 619 721 | 0 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 54 214 082 | 52 623 961 |
| | Ingående ackumulerade avskrivningar | -16 174 465 | -15 010 903 |
| | Årets avskrivningar | -1 267 652 | -1 163 562 |
| | Avyttringar/utrangeringar | 25 900 | 0 |
| | Utgående avskrivningar | -17 416 217 | -16 174 465 |
| | Bokfört värde | 36 797 865 | 36 449 496 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Byggnader | 86 529 000 | 86 529 000 |
| | Mark | 64 798 000 | 64 798 000 |
| | | 151 327 000 | 151 327 000 |
| Not 8 | 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 9 | Pågående nyanläggningar och förskott | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 14 690 | 14 690 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 14 690 | 14 690 |
| Not 10 | Aktier, andelar och värdepapper | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 500 | 500 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 |
| Not 11 | 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 |

52



HSB Brf Ymsen i Stockholm

| Noter | 2011-08-31 | 2010-08-31 | | | |
|---|----------------|----------------|------------------|---------------------|----------------------|
| Not 12 Övriga kortfristiga fordringar | | | | | |
| Skattekonto | 101 788 | 100 868 | | | |
| Övriga fordringar | 0 | 4 250 | | | |
| | 101 788 | 105 118 | | | |
| Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Länsförsäkring | 26 052 | 22 623 | | | |
| SOS Alarm | 0 | 5 124 | | | |
| Comhem | 0 | 12 503 | | | |
| Ekonomiförvaltning | 13 987 | 13 875 | | | |
| Medlemsavgifter | 14 992 | 15 025 | | | |
| Räntebidrag | 0 | 5 728 | | | |
| Ränteintäkter HSB Allkonto | 3 242 | 4 846 | | | |
| Övriga upplupna intäkter och förutbetalda kostnader | 0 | 0 | | | |
| | 58 273 | 79 724 | | | |
| Not 14 Kassa och bank | | | | | |
| Handkassa | 10 842 | 6 250 | | | |
| Not 15 Förändring av eget kapital | | | | | |
| | Insatser | Uppl. avgifter | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång | 263 837 | 383 295 | 4 171 000 | 5 696 263 | 573 123 |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut | | | 400 000 | 173 123 | -573 123 |
| Årets resultat | | | | | 586 807 |
| Belopp vid årets slut | 263 837 | 383 295 | 4 571 000 | 5 869 386 | 586 807 |
| Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
| Stadshypotek | 539963 | 4,82% | 2011-09-01 | 3 844 895 | 335 785 |
| Stadshypotek | 685378 | 2,02% | 2011-12-01 | 2 745 277 | 149 748 |
| Stadshypotek | 759401 | 2,40% | 2011-12-01 | 8 716 496 | 87 756 |
| Stadshypotek | 759402 | 2,40% | 2011-12-01 | 2 459 260 | 24 756 |
| Stadshypotek | 759403 | 2,40% | 2011-12-01 | 6 233 168 | 62 748 |
| Stadshypotek | 795552 | 3,21% | 2012-06-01 | 2 797 558 | 147 238 |
| | | | | 26 796 654 | 808 031 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 25 988 623 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 22 756 499 |
| Not 17 Övriga kortfristiga skulder | | | | | |
| Källskatt | | | | 5 454 | 5 357 |
| | | | | 5 454 | 5 357 |



HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter

2011-08-31 2010-08-31

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 56 903 | 40 182 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 605 695 | 612 892 |
| Revision uppskattad | 13 000 | 10 474 |
| El uppskattad | 26 000 | 25 088 |
| Fjärrvärme uppskattad | 55 697 | 60 170 |
| Städ uppskattad | 27 648 | 23 624 |
| Renhållning | 26 574 | 12 000 |
| Uttagsbeskattning | 0 | 72 711 |
| Vattenskada uppskattad | 60 000 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader | 40 843 | 35 012 |
| | 912 360 | 892 153 |

Stockholm, den 2011-11-14

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

Vår revisionsberättelse har 18 - 11 - 2011 lämnats beträffande denna årsredovisning

Karin ÖbergKarin Öberg
Av föreningen vald revisor
Bernadette LarssonBernadette Larsson
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 2010-09-01 - 2011-08-31.

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

18/11 2011

Karin Öberg
Av föreningen vald revisor

Bernadette Larsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor