

Brf Ymsen



Årsredovisning 2011-2012



Att bo i en bostadsrättsförening – vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.

- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättshavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

HSB:s Bostadsrättsförening Ymsen i Stockholm

Medlemmarna kallas till föreningsstämma måndagen den 26 november 2012 klockan 19:00. Lokal är 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 i fråga om att döda bostadsrätt 31, 32, 181, 182 och 183
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Val till representation i HSB
18. Övriga frågor
19. 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 dryck.

Varmt välkomna

Styrelsen
HSB Brf Ymsen

Årsredovisning

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Ymsen org.nr 702002-6147 i Stockholm, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2011-09-01 – 2012-08-31.

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	Per-Mikael Andersson
Vice ordförande	Pia Sandstedt
Sekreterare	Helena Nilsson
Kassör	Kent Wahlgren
Ledamot	Bo Lilienberg
Ledamot utsedd av HSB Stockholm	Leena Harakka
Suppleant	Margareta Danielsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Helena Nilsson och Bo Lilienberg samt suppleanten Margareta Danielsson.

Firmatecknare

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

Revisorer

Revisorer har varit Karin Öberg med Ann Jonsson som suppleant valda av föreningen, samt BoRevision.

Valberedning

Föreningens valberedning har utgjorts av Johan Sangell och Johanna Karlsson.

Ombud till distriktsstämma

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

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-11-30. Styrelsen har under året hållit 13 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.

Något om vad som skett under året

- Utbyte av tvättmaskiner och torkutrustning i föreningen tre stora tvättstugor.
- Reparation av avloppsrör under källaren på Sköntorpsvägen 18.
- Anslutning av fastigheterna till det fiberbaserade Stadsnätet.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) planerades och påbörjades. Arbetet fortsatte och slutfördes under innevarande verksamhetsår 2012-2013.
- Gemensam städdag anordnades 5 maj.
- 14 juni ordnades föreningens sommarfest med cirka 65 deltagande medlemmar.

Medlemsinformation

- Arbetet med att utveckla föreningen hemsida www.brfymsen.se har fortsatt. Hemsidan är tänkt att ge medlemmarna tillgång till aktuell information och den skall även fungera som en kontaktväg till föreningens styrelse.
- Föreningen har gett ut medlemsbladet Ymsennytt med 4 nummer.

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	6 056 192
Årets resultat	<u>80 903</u>
Summa	<u><u>6 137 095</u></u>

Styrelsens föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fonden	535 038
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt plan	-400 000
Balanserat resultat	<u>6 002 057</u>
Summa	<u><u>6 137 095</u></u>

Fond för yttre underhåll	
Vid årets början	4 971 000
Uttag ur yttre fonden	-535 038
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt plan	<u>400 000</u>
Summa	<u><u>4 835 962</u></u>

Jm

Föreningens ekonomiska ställning framgår av bilaga resultat- och balansräkning.

Per-Mikael Andersson
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

2011-09-01 - 2012-08-31

**HSB Brf Ymsen i Stockholm**

Resultaträkning		2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
Nettoomsättning	Not 1	7 402 027	6 847 549
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-4 284 412	-4 075 751
Planerat underhåll		-535 038	0
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-256 293	-245 874
Avskrivningar	Not 3	-1 297 801	-1 267 652
Summa fastighetskostnader		-6 373 544	-5 589 277
Bruttoresultat		1 028 483	1 258 272
Jämförelsestörande poster	Not 4	0	-9 020
Rörelseresultat		1 028 483	1 249 252
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 887	6 720
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-956 343	-669 166
Summa finansiella poster		-949 456	-662 446
Resultat efter finansiella poster		79 027	586 807
Inkomstskatt		1 876	0
Årets resultat		80 903	586 807

**HSB Brf Ymsen i Stockholm****Balansräkning****2012-08-31****2011-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 7 35 504 112 36 797 865

Mark och markanläggningar

Not 8 1 022 625 1 022 625

Inventarier

Not 9 16 194 0

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 10 14 690 14 690

36 557 621 37 835 180*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 11 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

36 558 121 37 835 680**Omsättningstillgångar**

Bostadsrätter

Not 12 5 797 5 797

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

4 413 1 626

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 711 299 1 586 895

Övriga fordringar

Not 13 12 075 101 788

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 129 239 58 273

1 857 026 1 748 582

Kassa och bank

Not 15 12 272 10 842

Summa omsättningstillgångar

1 875 095 1 765 221**Summa tillgångar**

38 433 216 39 600 901

**HSB Brf Ymsen i Stockholm****Balansräkning****2012-08-31****2011-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

263 837

263 837

Upplåtelseavgifter

383 295

383 295

Underhållsfond

4 971 000

4 571 000

5 618 132

5 218 132

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 056 192

5 869 386

Årets resultat

80 903

586 807

6 137 096

6 456 192

Summa eget kapital

11 755 228

11 674 324

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

25 477 800

26 796 654

Leverantörsskulder

171 608

104 831

Skatteskulder

115 082

107 278

Övriga skulder

Not 18

6 083

5 454

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

907 416

912 360

Summa skulder

26 677 989

27 926 577

Summa eget kapital och skulder**38 433 216****39 600 901****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

36 328 000

36 328 000

Ansvarsförbindelser

Fastigo

6 285

0

**HSB Brf Ymsen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	79 027	586 807
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 297 801	1 267 652
Inkomstskatt	1 876	0
Återföring av avskrivningar uträngörade radiatorer	0	-25 900
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 378 704	1 828 559
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	15 960	30 019
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	70 266	89 721
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 464 930	1 948 298
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 590 121
Investeringar i maskiner/inventarier	-20 242	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-20 242	-1 590 121
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 318 854	-1 029 006
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 318 854	-1 029 006
Årets kassaflöde	125 834	-670 829
Likvida medel vid årets början	1 597 737	2 268 566
Likvida medel vid årets slut	1 723 571	1 597 737

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

**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 och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. Byggvärdet minskades med 29 600 kr år 2010-2011 till 3 918 950 kr pga utrangering av gamla radiatorer. För övriga anläggningar sker avskrivning med 20-50 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad 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.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
Arvoden styrelse	91 200	92 800
Sociala kostnader	23 681	19 856
Övrigt	15 800	0
	<u>130 681</u>	<u>112 656</u>

Revisorer

Föreningsvald	4 368	4 325
---------------	-------	-------

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar	321 786	298 809
Sociala kostnader	101 105	96 874
Uttagsskatt	75 831	0
Pensionskostnader och förpliktelser	16 737	11 743
	<u>515 459</u>	<u>407 425</u>

Totalt

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

<u>650 508</u>	<u>524 407</u>
----------------	----------------



HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter		2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 869 776	6 308 593
	Hyrer	414 830	405 244
	Övriga intäkter	116 836	137 245
	Bruttoomsättning	7 401 442	6 851 082
	Avgifts- och hyresbortfall	603	-3 533
	Hyresförluster	-18	0
		7 402 027	6 847 549
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	650 508	524 882
	Fastighetsskötsel och lokalförbruk	344 297	385 547
	Reparationer	632 581	407 494
	El	239 105	332 595
	Uppvärmning	1 431 508	1 494 124
	Vatten	185 949	172 499
	Sophämtning	90 487	94 090
	Fastighetsförsäkring	63 917	59 097
	Kabel-TV	158 936	156 714
	Övriga avgifter	11 842	22 063
	Förvaltningsarvoden	214 925	172 478
	Övriga driftskostnader	260 357	254 168
		4 284 412	4 075 751
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	78 971	78 379
	Om- och tillbyggnad	1 214 782	1 189 273
	Inventarier	4 048	0
		1 297 801	1 267 652
Not 4	Jämförelsestörande poster		
	Nedskrivning av faktura	0	1 070
	Utrangering byggnad/radiatorer	0	3 700
	Nedskrivning av fodran	0	4 250
		0	9 020
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	6 125	5 713
	Ränteintäkter skattekonto	287	920
	Övriga ränteintäkter	475	87
		6 887	6 720
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	956 343	682 531
	Erhållna räntebidrag	0	-13 365
		956 343	669 166

**HSB Brf Ymsen i Stockholm**

Noter		2012-08-31	2011-08-31
Not 7	Byggnader och ombyggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	54 214 082	52 623 961
	Avyttringar/utrangeringar	0	-29 600
	Årets investeringar	0	1 619 721
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 214 082	54 214 082
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 416 217	-16 174 465
	Årets avskrivningar	-1 293 753	-1 267 652
	Avyttringar/utrangeringar	0	25 900
	Utgående avskrivningar	-18 709 970	-17 416 217
	Bokfört värde	35 504 112	36 797 865
	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	Inventarier		
	Ingående anskaffningsvärde	36 545	36 545
	Avyttringar/utrangeringar	-28 000	0
	Årets investeringar	20 242	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 787	36 545
	Ingående avskrivningar	-36 545	-36 545
	Årets avskrivningar	-4 048	0
	Avyttringar/utrangeringar	28 000	0
	Utgående avskrivningar	-12 593	-36 545
	Bokfört värde	16 194	0
Not 10	Pågående nyanläggningar och förskott		
	Ingående anskaffningsvärde	14 690	14 690
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 690	14 690
Not 11	Aktier, andelar och värdepapper		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500

**HSB Brf Ymsen i Stockholm**

Noter		2012-08-31	2011-08-31			
Not 12	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 13	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	12 075	101 788			
		12 075	101 788			
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Länsförsäkring	27 047	26 052			
	SOS Alarm	5 311	0			
	Comhem	13 326	0			
	Ekonomiförvaltning	57 880	13 987			
	Medlemsavgifter	15 225	14 992			
	Övriga förutbetalda kostnader	6 469	55 031			
	Ränteintäkter HSB Allkonto	3 981	3 242			
		129 239	58 273			
Not 15	Kassa och bank					
	Handkassa	12 272	10 842			
		12 272	10 842			
Not 16	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	263 837	383 295	4 571 000	5 869 386	586 807
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			400 000	186 807	-586 807
	Årets resultat					80 903
	Belopp vid årets slut	263 837	383 295	4 971 000	6 056 192	80 903
Not 17	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	827906	3,74%	2012-12-01	2 359 091	112 343
	Stadshypotek	827909	3,74%	2012-12-01	2 617 576	135 396
	Stadshypotek	827913	3,74%	2012-12-01	8 361 471	398 167
	Stadshypotek	827914	3,74%	2012-12-01	5 979 296	284 724
	Stadshypotek	843317	3,21%	2012-12-03	3 513 849	360 396
	Stadshypotek	862520	3,47%	2013-06-01	2 646 517	122 837
					25 477 800	1 413 863
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					24 063 937
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					18 408 485
Not 18	Övriga skulder					
	Källskatt				6 083	5 454
					6 083	5 454



HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter

2012-08-31

2011-08-31

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	90 709	56 903
Förutbetalda hyror och avgifter	611 164	605 695
Revision uppskattad	14 000	13 000
El	15 602	26 000
Fjärrvärme	45 119	55 697
Städ	25 063	27 648
Renhållning	19 171	26 574
Uttagsbeskattning	75 830	0
Vattenskada uppskattad	0	60 000
Övriga upplupna kostnader	10 758	40 843
	907 416	912 360

Stockholm, den

6/11-2012

Bo Liljenberg

Helena Nilsson

Kent Wahlgren

Leena Harakka

Per-Mikael Andersson

Pia Sandstedt

Vår revisionsberättelse har 9 - 11 - 2012 lämnats beträffande denna årsredovisning

Karin Öberg

Joakim Mattsson

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ymsen i Stockholm

Organisationsnummer 702002-6147

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf Ymsen i Stockholm för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-08-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. Jn



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Ymsen i Stockholm för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

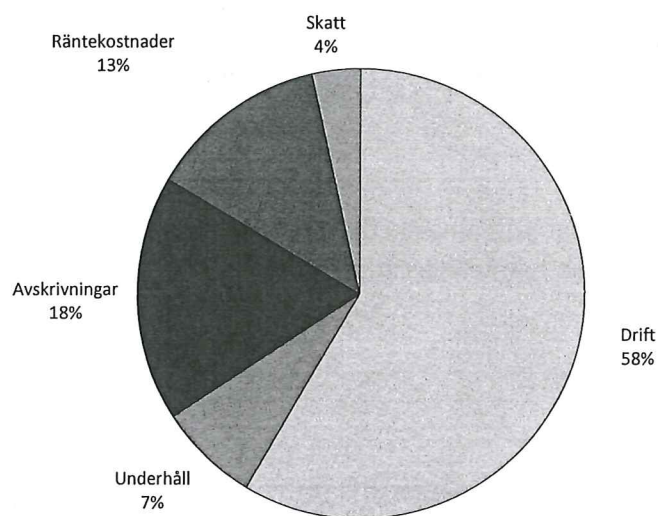
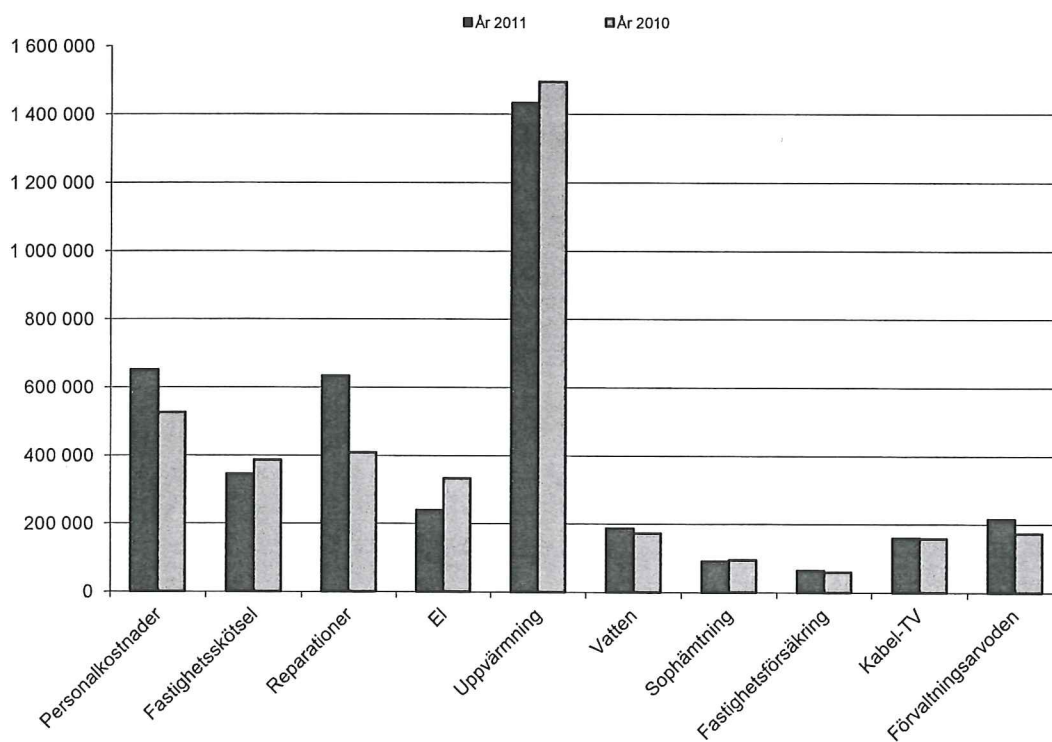
Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6/11-2012

Karin Öberg
Av föreningen vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

HSB Brf Ymsen i Stockholm
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader


Stockholm 2012-09-27

Motion att Fräscha upp föreningens lekplats!

Ymsens lekplats används flitigt bland både barn och föräldrar och den har med tiden blivit sliten och ser inte så inbjudande ut. En uppfräschning skulle höja föreningens status. Därför vill jag föreslå årsstämman att ge styrelsen i uppdrag att fräscha upp lekplatsen med förslagsvis:

- ett bord framför bänkarna
- en ny lekställning
- nytt plastöverdrag över gungonas kedjor
- ev annat som kan höja lekplatsens attraktivitet

att vara klart sommaren 2013

Hanna Westman, Ymsenvägen 2

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 15 oktober 2012 och rekommenderar stämman att motionen godkänns enligt följande:

Föreningens lekplats har funnits lika länge sedan föreningen, sedan 1948. Under årens lopp, i takt med att ålderskategorierna i våra fastigheter har varierat, har lekplatsen använts olika mycket. Lekplatsen har renoverats tidigare och en årlig besiktning görs av lekredskapen.

En uppfräschning av lekplatsen måste göras enligt gällande lagar och regler. Regler för utemiljön finns i *Plan- och bygglagen*. Där anges krav på anordnande av friyta för lek- och utevistelse med mera. Vidare finns det regler för skydd mot olyckor i Boverkets byggregler som gäller vid nybyggnad eller nyanläggning och vid ändring av lekplatser.

Styrelsen vill därför föreslå stämman att ge styrelsen i uppdrag att fräscha upp lekplatsen, med hänsyn taget till gällande lagar och regler. Styrelsen ska sträva efter att arbetet är klart till sommaren 2013.

Styrelsen i oktober 2012

Brf Ymsen



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse).

Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m. m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel.

På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen.

Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värde på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redo-

visas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pantar avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

