



# ÅRSREDOVISNING 2012- 2013

HSB Brf Ymsen



# 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/bostadsrättsinnehavare 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 25 november 2013 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 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 revisorer och revisorssuppleant
15. Val av valberedning
16. 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 dryck till de som anmält sig i förväg.

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 2012-09-01 – 2013-08-31.

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

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per-Mikael Andersson, Pia Sandstedt och Kent Wahlgren samt suppleanten David Norell.

### 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 2012-11-26. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

## **Anställda**

Föreningen har haft en fastighetsskötare anställd på heltid fram till 2013-03-31.

## **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**

- Genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
- Upphandlat fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel.
- Startat förberedelser för arbetet med renovering av föreningens hissar.
- Inlett planering och upphandling inför kommande renovering av lekplatsen.
- Trädgårdsgruppen har påbörjat ett långsiktigt arbete för att föryngra och utveckla föreningens gemensamma gröna ytor.
- En övergripande ekonomisk analys omfattande placering av tillgångar, analys av föreningens avskrivningar, värmeavtal och underhållsplan
- Påbörjat arbetet med att införa HSB kod för bostadsrättsföreningar.
- Gemensam städdag anordnades 4 maj.
- 27 augusti ordnades föreningens sommarfest med cirka 80 deltagande medlemmar.

## **Medlemsinformation**

- Arbetet med att utveckla föreningen hemsida [www.brfymsen.se](http://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 men även till föreningens fastighetsförvaltning och ekonomiska förvaltning.
- 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. Föreningen träffas varje tisdag.

## Ekonomisk förvaltning

Sköts av HSB.

## Fastighetsförvaltning

Sköts av ADB fastighetsservice.

### HSB kod

Styrelsen arbetar efter de etikregler som har tagits fram inom det som benämns som HSB kod. Föreningen följer dessa riktlinjer i alla avseenden utom där koden rekommenderar att styrelsen väljs utan suppleanter och där rekommendationen är att ordförande väljs på stämman. Dessa delar har föreningen inte kunnat följa utifrån att det varit klart innan arbetet med koden påbörjades.

### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor

Balanserat resultat	6 272 133
Årets resultat	<u>753 301</u>
Summa	<u><u>7 025 434</u></u>

Styrelsens föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fonden	-446 909
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt plan	400 000
Balanserat resultat	<u>7 072 343</u>
Summa	<u><u>7 025 434</u></u>

### Fond för yttre underhåll

Vid årets början	4 835 962
Uttag ur yttre fonden	-446 909
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt plan	<u>400 000</u>
Summa	<u><u>4 789 053</u></u>

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

2012-09-01 - 2013-08-31 

**HSB Brf Ymsen i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2012-09-01 2013-08-31</b>	<b>2011-09-01 2012-08-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>7 398 432</b>	<b>7 402 027</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-3 983 073	-4 284 412
Planerat underhåll		-446 909	-535 038
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-218 026	-256 293
Avskrivningar	Not 3	-1 336 399	-1 297 801
Summa fastighetskostnader		<u>-5 984 407</u>	<u>-6 373 544</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 414 025</b>	<b>1 028 483</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	11 238	6 887
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-671 962	-956 343
Summa finansiella poster		<u>-660 724</u>	<u>-949 456</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>753 301</b>	<b>79 027</b>
Inkomstskatt		0	1 876
<b>Årets resultat</b>		<b>753 301</b>	<b>80 903</b>



**HSB Brf Ymsen i Stockholm****Balansräkning****2013-08-31****2012-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	34 171 761	35 504 112
Mark och markanläggningar	Not 7	1 022 625	1 022 625
Inventarier	Not 8	12 146	16 194
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	0	14 690
		<u>35 206 532</u>	<u>36 557 621</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

35 207 032      36 558 121**Omsättningstillgångar**

Bostadsrätter	Not 11	0	5 797
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 113	4 413
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 327 674	1 711 299
Övriga fordringar	Not 12	30 752	12 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	111 531	129 239
		<u>1 471 070</u>	<u>1 857 026</u>

Kortfristiga placeringar

Not 14      1 000 000      0

Kassa och bank

Not 15      0      12 272

Summa omsättningstillgångar

2 471 070      1 875 095**Summa tillgångar****37 678 102**      **38 433 216**



Org Nr: 702002-6147

**HSB Brf Ymsen i Stockholm****Balansräkning** **2013-08-31** **2012-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

*Bundet eget kapital*

Insatser	263 837	263 837
Upplåtelseavgifter	383 295	383 295
Underhållsfond	4 835 962	4 971 000
	<u>5 483 094</u>	<u>5 618 132</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	6 272 133	6 056 192
Årets resultat	753 301	80 903
	<u>7 025 434</u>	<u>6 137 096</u>

Summa eget kapital 12 508 528 11 755 228

**Skulder**

Skulder till kreditinstitut	Not 17	24 030 107	25 477 800
Leverantörsskulder		158 421	171 608
Skatteskulder		86 838	115 082
Övriga skulder	Not 18	0	6 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	894 208	907 416
Summa skulder		<u>25 169 574</u>	<u>26 677 989</u>

**Summa eget kapital och skulder** **37 678 102** **38 433 216**

**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

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

**Ansvarsförbindelser**

Fastigo 6 141 6 285

**HSB Brf Ymsen i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2012-09-01 2013-08-31</b>	<b>2011-09-01 2012-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	753 301	79 027
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 336 399	1 297 801
Inkomstskatt	0	1 876
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 089 700</u>	<u>1 378 704</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	5 797	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 331	15 960
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-60 722</u>	<u>70 266</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 037 106</u>	<u>1 464 930</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	14 690	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-20 242
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>14 690</u>	<u>-20 242</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 447 693</u>	<u>-1 318 854</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 447 693</u>	<u>-1 318 854</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>604 103</b>	<b>125 834</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 723 571</b>	<b>1 597 737</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 327 674</b>	<b>1 723 571</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfrista placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in 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. Bokförda värdet på fastigheterna är så lågt att avskrivning med 1 % ger endast marginell skillnad. Byggvärdet minskades med 29 600 kr år 2010-2011 till 3 918 950 kr pga utrantering av gamla radiatorer. För övriga anläggningar sker avskrivning med 20-50 år.

**Avskrivning på inventarier**

Avskrivning sker plan enligt 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 ränteutgifter 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 %. Från och med 1 januari 2013 är skatten 22 %.

**Övriga bokslutskommentarer**

	Innev. år	Föreg. år
<b>Medelantal anställda</b>		
Män tom mars 2013	<u>1</u>	<u>1</u>
	1	1
	2012-09-01	2011-09-01
	2013-08-31	2012-08-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden styrelse	93 200	91 200
Sociala kostnader	15 810	23 681
Övrigt	26 090	15 800
	<u>135 100</u>	<u>130 681</u>
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	4 488	4 368
<b>Övriga förtroendevalda/anställda</b>		
Löner och ersättningar	223 096	321 786
Sociala kostnader	77 656	101 105
Uttagsskatt	0	75 831
Pensionskostnader och förpliktelser	14 309	16 737
	<u>315 061</u>	<u>515 459</u>
<b>Totalt</b>	<u>462 207</u>	<u>650 508</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



## HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 876 268	6 868 448
Hyror	467 688	414 830
Övriga intäkter	56 756	118 164
Bruttoomsättning	<u>7 400 712</u>	<u>7 401 442</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-2 280	603
Hyresförluster	0	-18
	<b>7 398 432</b>	<b>7 402 027</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	462 207	650 508
Fastighetsskötsel och lokalvård	428 397	344 297
Reparationer	298 814	632 581
El	238 528	239 105
Uppvärmning	1 548 572	1 431 508
Vatten	191 460	185 949
Sophämtning	90 185	90 487
Fastighetsförsäkring	66 113	63 917
Kabel-TV	163 068	158 936
Övriga avgifter	12 754	11 842
Förvaltningsarvoden	188 051	214 925
Omf. Brf Lgh 31,32,181,182 och 183	5 797	0
Övriga driftskostnader	289 127	260 357
	<b>3 983 073</b>	<b>4 284 412</b>
<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader	78 971	78 971
Om- och tillbyggnad	1 253 380	1 214 782
Inventarier	4 048	4 048
	<b>1 336 399</b>	<b>1 297 801</b>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 807	6 125
Ränteintäkter skattekonto	87	287
Ränteintäkter HSB specialinlåning	5 738	0
Övriga ränteintäkter	606	475
	<b>11 238</b>	<b>6 887</b>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>671 962</u>	<u>956 343</u>
	<b>671 962</b>	<b>956 343</b>



## HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter		2013-08-31	2012-08-31
<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och ombyggnader</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	54 214 082	54 214 082
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 214 082	54 214 082
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 709 970	-17 416 217
	Årets avskrivningar	-1 332 351	-1 293 753
	Utgående avskrivningar	-20 042 321	-18 709 970
	Bokfört värde	<b>34 171 761</b>	<b>35 504 112</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Byggnader	93 461 000	86 529 000
	Mark	85 148 000	64 798 000
		<b>178 609 000</b>	<b>151 327 000</b>
<b>Not 7</b>	<b>Mark och markanläggningar</b>		
	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
	<b>Bokfört värde</b>	<b>1 022 625</b>	<b>1 022 625</b>
<b>Not 8</b>	<b>Inventarier</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	28 787	36 545
	Årets investeringar	0	-7 758
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 787	28 787
	Ingående avskrivningar	-12 593	-36 545
	Årets avskrivningar	-4 048	-4 048
	Avyttringar/utrangeringar	0	28 000
	Utgående avskrivningar	-16 641	-12 593
	<b>Bokfört värde</b>	<b>12 146</b>	<b>16 194</b>
<b>Not 9</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	14 690	14 690
	Omklassificering	-14 690	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>0</b>	<b>14 690</b>
<b>Not 10</b>	<b>Aktier, andelar och värdepapper</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 11</b>	<b>Bostadsrätter</b>		
	Lägenhetsnr		
	31 "Dödades" enl. stämmobeslut 26/11-12	0	557
	32 "	0	1 125
	181 "	0	474
	182 "	0	1 845
	183 "	0	1 796
		<b>0</b>	<b>5 797</b>



## HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter	2013-08-31	2012-08-31			
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	12 162	12 075			
Övriga fordringar	18 590	0			
	<b>30 752</b>	<b>12 075</b>			
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Länsförsäkring	27 905	27 047			
SOS Alarm	11 186	5 311			
Comhem	13 720	13 326			
Ekonomiförvaltning	15 018	57 880			
Medlemsavgifter	15 267	15 225			
Övriga förutbetalda kostnader	20 000	6 469			
Ränteintäkter HSB Allkonto + Specialinlåning	8 435	3 981			
	<b>111 531</b>	<b>129 239</b>			
<b>Not 14 Kortfristiga placeringar</b>					
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	1 000 000	0			
	<b>1 000 000</b>	<b>0</b>			
<b>Not 15 Kassa och bank</b>					
Handkassa	0	12 272			
	<b>0</b>	<b>12 272</b>			
<b>Not 16 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	263 837	383 295	4 971 000	6 056 192	80 903
Resultatdisp enl. stämmobeslut			-135 038	215 941	-80 903
Årets resultat					753 301
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>263 837</b>	<b>383 295</b>	<b>4 835 962</b>	<b>6 272 133</b>	<b>753 301</b>
<b>Not 17 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	843317	2,74%	2013-09-03	3 153 453	360 396
Stadshypotek	896775	2,57%	2013-12-01	2 497 599	124 113
Stadshypotek	896776	2,57%	2013-12-01	5 680 334	309 314
Stadshypotek	896777	2,61%	2014-12-01	7 943 397	432 554
Stadshypotek	896778	2,61%	2014-12-01	2 241 134	111 832
Stadshypotek	936118	2,52%	2014-06-01	2 514 190	116 688
				<b>24 030 107</b>	<b>1 454 897</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					22 575 210
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					16 755 622
<b>Not 18 Övriga skulder</b>					
Källskatt				0	6 083
				<b>0</b>	<b>6 083</b>



## HSB Brf Ymsen i Stockholm

## Noter

2013-08-31 2012-08-31

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	21 601	90 709
Förutbetalda hyror och avgifter	622 790	611 164
Revision uppskattad	15 000	14 000
El	17 000	15 602
Fjärrvärme	78 628	45 119
Städ	25 689	25 063
Renhållning	30 000	19 171
Uttagsbeskattning	0	75 830
Övriga upplupna kostnader	83 500	10 758
	<b>894 208</b>	<b>907 416</b>

Stockholm, den

23/10 2013

Bo Liljenberg

Helena Eklund

Kent Wahlgren

Leena Harakka

Per-Mikael Andersson

Pia Sandstedt

Vår revisionsberättelse har 29 - 10 - 13 lämnats beträffande denna årsredovisning

Karin Öberg

Av föreningen vald revisor

**Ola Trané**BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ymsen i Stockholm, org.nr. 702002-6147

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ymsen i Stockholm för räkenskapsåret 2012-09-01 - 2013-08-31.

#### 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.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 2013-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Ymsen i Stockholm för räkenskapsåret 2012-09-01 - 2013-08-31.

#### 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 bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

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

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29/10 - 2013

  
Av föreningen vald  
revisor

Karin Öberg



BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

**Ola Trané**

## Motion till årsstämma november 2013

### 1. Mindre tvättstuga på Ymsen 2 och 5 som idag inte har någon tvättstuga.

Sista året har det blivit allt svårare att boka tvättid. Barnfamiljerna har blivit större och fler varför såklart trycket ökat. I moderna bostäder tycker jag det borde finnas tvättmöjlighet i varje hus.

### 2. Internetbaserat bokningssystem för övernattningslokalerna.

För att lättare kunna utnyttja lokalerna och se när det är ledigt kunde det via Ymsens hemsida finnas ett bokningssystem.

### 3. Om motion 1 är omöjlig att genomföra kunde ett elektroniskt plats och internetbaserat bokningssystem underlätta.

Detta för att lättare kunna se lediga tider i samtliga tvättstugor samtidigt men att det också skulle gå att boka på plats som vanligt.

Maria Nilsson, Ymsenvägen 2

**Styrelsen har behandlat motionen med de tre olika förslagen på styrelsemötet den 14 oktober 2013 och rekommenderar stämman att motionen godkänns enligt följande:**

1. Avslå förslaget om att inrätta en tvättstuga i fastigheterna Ymsenvägen 2 och Ymsenvägen 5. Anledningarna är att nyttjandet av föreningens befintliga fyra tvättstugor varierar mycket. Vissa tvättstugor används mer, medan det är lättare att boka tider i andra. Sedan tidigare beslut på årsstämma får medlem nyttja en bokad tid som inte använts efter en timme. Slutligen skulle inrättande av två ytterligare tvättstugor vara förenligt med stora kostnader för föreningen, när vi vet att ett kostsamt underhåll av hissar, ventilation och lekplats väntar.

Styrelsen föreslår stämman att avslå förslaget att inrätta ytterligare två tvättstugor i föreningen.

2. Ett enkelt bokningssystem för gästrummen över Internet är möjligt att införa utan stora kostnader. Därför föreslår styrelsen stämman att bifalla förslaget.
3. Eftersom allt fler tjänster erbjuds via Internet idag är det rimligt att tänka sig att ett internetbaserat bokningssystem för tvättstugorna är något som även kan erbjudas för i Brf Ymsen. Dock finns det en del frågor att hantera, både tekniska och praktiska exempelvis hur de som inte har tillgång till en dator ska kunna boka tvättid. Styrelsen vill verka för att ett internetbaserat bokningssystem införs inom en treårsperiod, men att hänsyn tas till alla föreningens boende i detta arbete. Med detta svar anses motionen besvarad.

## **Motion till årsstämma november 2013**

Bästa styrelse.

Eftersom vårt fönster helt sonika gick i tusen bitar och regnade ner över gångvägen nedanför önskar jag att ni ser över fönster i föreningen. Speciellt det stora tunga fönster som finns i vardagsrum vilka hålls ihop med en skruv i nederkant.

När vi öppnade fastnade överdelen av yttrefönstret i karmen och underdelen följde med innerfönstret några få centimeter. De största skärvorna satte som tur var fast sig i karmen men en hel del mindre haglade som sagt från femte våningen ner över marken.

Jag er därför ta upp saken i styrelsen och överväga den så att inte fler medlemmar riskerar onödiga kostnader eller olyckor.

Nordkvist/Elmersson, Ymsenvägen 3

### **Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 14 oktober 2013 och rekommenderar stämman att avslå motionen.**

På årsstämman i november 2010 fick styrelsen i uppdrag att alla fönster skulle ses över. Under 2011 undersökte fastighetsskötare Kalle Averbo kvaliteten på lägenheternas fönster i samband med tioårskontrollen efter stambytet. Resultatet av inventeringen visade att det skick de var i inte krävde någon extra åtgärd och att inga förändringar i underhållsplanen gjordes utifrån det. Föreningen har hissar, ventilation och lekplats som viktiga och närmast kommande större underhållsaktiviteter. En fönsterrenovering finns längre fram i underhållsplanen.

Dock är det så att det stora vardagsrumsfönstret är tungt och det äldre beslag som finns för att hålla ihop fönsterrutorna inte är den bästa lösningen. De medlemmar som har det äldre beslaget kvar i det stora vardagsrumsfönstret bör anmäla det på föreningens hemsida för kostnadsfritt utbyte av befintligt beslag mot s.k. karmskruv. Information om det kommer styrelsen gå ut med i Ymsennytt, i informationshäftet och på hemsidan

Med detta föreslår styrelsen stämman att avslå motionen

Styrelsen i oktober 2013

Brf Ymsen

## **Motion till årsstämma november 2013**

### **Motion, gällande byte från analogt till digitalt TV-utbud**

Jag tycker vi behöver se över föreningens TV-utbud från Comhem, som idag är analogt. Dagens TV-apparater har en helt annan bildkvalité något som inte kommer till sin rätt med ett analogt TV-nät. Ymsen behöver komma in i den digitala TV-världen.

Charlotte Karlsson, Ymsenvägen 5

### **Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 14 oktober 2013 och rekommenderar stämman att anse motionen besvarad.**

I föreningens abonnemang med Comhem ingår ett grundutbud av både analoga och digitala TV-kanaler. På det sättet kan äldre TV-apparater fortfarande användas och samtidigt fås bästa kvalitet på nya TV-apparater. Enskild medlem kan även teckna utökade abonnemang för att få tillgång till fler digitala kanaler utöver grundutbudet. Som alternativt finns möjlighet att teckna personligt abonnemang med Bredbandsbolaget för digitalt utbud av TV-kanal via bredbandsuttaget. Information om detta har tidigare getts via Ymsennytt och styrelsen kommer att förbättra informationen om detta på föreningens hemsida och i entréernas anslagstavlor.

Styrelsen anser motionen besvarad med denna information.

Styrelsen i oktober 2013

Brf Ymsen

## **Motion till årsmötet i Brf Ymsen 2013**

### **Motion – bänk stående i porten**

Sedan länge har vi en liten bänk stående i porten till Ymsenvägen 5. Den har en mycket viktig funktion för de som väntar exempelvis på färdtjänst, taxi och liknande. Önskemål är att ha en sittmöjlighet som är något högre med armstöd för att underlätta att sätta/resa sig. Av brandsäkerhet får det inte stå lösa föremål i trapphallarna så jag föreslår en fast modell på lämpligt ställe för att samtidigt kunna se ut. Rimligtvis finns färdiga standardlösningar på marknaden.

Kerstin Palmin, Ymsenvägen 5

### **Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 14 oktober 2013 och rekommenderar stämman att bifalla motionen.**

Att utifrån bästa bekvämlighet för målgruppen och utifrån det regelverk som finns avseende brandskydd får styrelsen i uppdrag att genomföra förslaget i motionen.

Styrelsen i oktober 2013

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 namntäckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

# 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:** Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas 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 pant** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

