



HSB BRF YMSEN

ÅRSREDOVISNING 2014-2015



HSB – där möjligheterna bor

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 23 november 2015 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 2014-09-01 – 2015-08-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 (lägenhet nr 31 och nr 32).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ordförande	Per-Mikael Andersson
Vice ordförande	David Norell
Sekreterare	Johan Sangell
Ledamot	Hans Olsson
Ledamot	Micael Erixon
Ledamot utsedd av HSB Stockholm	Isabella Oskarsson
Suppleant	Eva Rehn
Suppleant	Sara Danielsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per-Mikael Andersson, David Norell och Johan Sangell samt suppleanterna Eva Rehn och Sara Danielsson.

Firmatecknare

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

Revisorer

Revisorer har varit Karin Öberg med Johanna Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt BoRevision.

Valberedning

Föreningens valberedning har utgjorts av Anna Nilsson och Tönu Kerstell

Ombud till distriktsstämma

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

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-11-25. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har inga anställda.

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade.

Något om vad som skett under året

- Arbetet med renoveringen av föreningens hissar har genomförts och avslutats.
- Torkrummet på Ymsenvägen 1 har fått ett nytt miljövänligt torkaggregat.
- Trädgårdsgruppen långsiktiga arbete med att föryngra och utveckla föreningens gemensamma gröna ytor har fortsatt under året.
- Gemensam städdag anordnades 10 maj.
- I vår nyrenoverade lekpark anordnades ballongfest 4 juni.
- 20 augusti ordnades föreningens sommarfest med cirka 80 deltagande medlemmar.
- Föreningen har gett ut medlemsbladet Ymsennytt med 5 nummer.
- Föreningen har i samråd med HSBs ekonomiska förvaltning valt att följa redovisningsregelverket för K2. Det resulterar i en avvikande struktur för förvaltningsberättelsen jämfört med tidigare år och förändrat möjligheten till fördelning mellan investering och planerat underhåll.

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 Stockholm.

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.

GT

Medlemsinformation

Föreningen har 246 medlemmar, en ökning med 10 medlemmar jämfört med föregående räkenskapsår. Under året har 21 lägenhetsöverlåtelser skett.

Flerårsöversikt

	<u>2014-2015</u>	<u>2013-2014</u>	<u>2012-2013</u>	<u>2011-2012</u>	<u>2010-2011</u>
Nettoomsättning (tkr)	7 396	6 830	7 398	7 402	6 847
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 506	55	753	80	587
Soliditet	30,7%	31,2%	33,2%	30,6%	29,5%

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor

Balanserat resultat	7 128 050
Årets resultat	<u>-1 506 517</u>
Summa	<u><u>5 621 534</u></u>

Styrelsens föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fonden	-3 126 029
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt plan	400 000
Extra avsättning till yttre underhållsfond	3 000 000
Balanserat resultat	<u>5 347 562</u>
Summa	<u><u>5 621 534</u></u>

Fond för yttre underhåll	
Vid årets början	4 789 053
Uttag ur yttre fonden	-3 126 029
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt plan	<u>3 400 000</u>
Summa	<u><u>5 063 024</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

2014-09-01 - 2015-08-31



HSB Brf Ymsen i Stockholm

		2014-09-01	2013-09-01
		2015-08-31	2014-08-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 396 828	6 830 272
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 779 175	-3 524 722
Övriga externa kostnader	Not 3	-98 981	-185 242
Planerat underhåll		-3 126 029	-962 081
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-127 383	-141 512
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 289 287</u>	<u>-1 361 072</u>
Summa rörelsekostnader		-8 420 854	-6 174 629
Rörelseresultat		-1 024 026	655 643
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	14 780	25 138
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-497 270</u>	<u>-625 074</u>
Summa finansiella poster		-482 490	-599 936
Årets resultat		-1 506 517	55 707

9

**HSB Brf Ymsen i Stockholm****Balansräkning****2015-08-31****2014-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 32 605 519 33 862 035

Inventarier och maskiner

Not 8 74 018 106 789

32 679 537 33 968 824*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

32 680 037 33 969 324**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 3 330

Aktuell skattefordran

1 643 8 303

Övriga fordringar

Not 10 2 192 604 5 085 402

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 92 870 118 093

2 287 117 5 215 128

Kortfristiga placeringar

Not 12 1 000 000 1 000 000

Summa omsättningstillgångar

3 287 117 6 215 128**Summa tillgångar**

35 967 154 40 184 452

**HSB Brf Ymsen i Stockholm****Balansräkning** **2015-08-31** **2014-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

647 132

647 132

Yttre underhållsfond

4 789 053

4 789 053

5 436 1855 436 185*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

7 128 050

7 072 343

Årets resultat

-1 506 51755 707

5 621 534

7 128 050

Summa eget kapital

11 057 71912 564 235**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 14

23 984 234

25 714 128

Leverantörsskulder

142 923

1 091 332

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

782 278814 757

Summa skulder

24 909 435

27 620 217

Summa eget kapital och skulder**35 967 154****40 184 452****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

36 328 000

36 328 000

Summa ställda säkerheter**36 328 000****36 328 000**

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

36 328 000

36 328 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



HSB Brf Ymsen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 årsredovisning för mindre företag/ekonomiska föreningar (K2). År 2014 är det första året som föreningen följer BFNAR 2009:1 vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,1% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 20-50 år. Under året har komponenterna skrivits av med 2,5%.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

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 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).



HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 880 890	6 304 763
Hyror	446 268	470 509
Övriga intäkter	72 798	56 602
Bruttoomsättning	<u>7 399 956</u>	<u>6 831 874</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-3 128	-1 528
Hyresförluster	0	-74
	7 396 828	6 830 272
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	900 063	693 449
Reparationer	337 553	339 309
El	182 520	215 074
Uppvärmning	1 405 512	1 393 883
Vatten	211 021	164 891
Sophämtning	81 591	47 704
Fastighetsförsäkring	73 362	70 141
Kabel-TV och bredband	92 481	167 305
Fastighetsskatt	229 830	213 735
Förvaltningsarvoden	208 484	182 927
Övriga driftskostnader	56 757	36 304
	3 779 175	3 524 722
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	1 313	21 164
Hyror och arrenden	5 485	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 626	29 102
Administrationskostnader	38 926	44 953
Extern revision	15 000	12 650
Konsultkostnader	1 964	12 056
Medlemsavgifter	33 667	65 317
	98 981	185 242
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	95 800	95 600
Revisionsarvode	4 450	4 440
Löner och övriga ersättningar	1 491	6 566
Sociala avgifter	27 852	31 509
Pensionskostnader och förpliktelser	-7 580	3 397
Övriga personalkostnader	5 370	0
	127 383	141 512
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 750	4 029
Ränteintäkter skattekonto	204	-1 859
Ränteintäkter HSB bunden placering	11 925	22 500
Övriga ränteintäkter	901	468
	14 780	25 138
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>497 270</u>	<u>625 074</u>
	497 270	625 074



HSB Brf Ymsen i Stockholm

Noter	2015-08-31	2014-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	54 242 832	54 242 832
Anskaffningsvärde mark	1 022 625	1 022 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 265 457	55 265 457
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-21 403 422	-20 071 071
Årets avskrivningar	-1 256 516	-1 332 351
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 659 938	-21 403 422
Utgående bokfört värde	32 605 519	33 862 035
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	93 000 000	93 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	461 000	461 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	85 000 000	85 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	148 000	148 000
Summa taxeringsvärde	178 609 000	178 609 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	152 151	28 787
Årets investeringar	0	123 364
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 151	152 151
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-45 362	-16 641
Årets avskrivningar	-32 771	-28 721
Utgående ackumulerade avskrivningar	-78 133	-45 362
Bokfört värde	74 018	106 789
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	12 809	11 625
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 178 795	5 073 777
Övriga fordringar	1 000	0
	2 192 604	5 085 402
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	90 359	110 795
Upplupna intäkter	2 511	7 299
	92 870	118 093
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000

**HSB Brf Ymsen i Stockholm****Noter** **2015-08-31** **2014-08-31**

Not 13	Förändring av eget kapital	Medlemsinsatser		Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
		Insatser	Uppl avgifter			
	Belopp vid årets ingång	263 837	383 295	4 789 053	7 072 343	55 707
	Resultatdisposition			0	55 707	-55 707
	Årets resultat					-1 506 517
	Belopp vid årets slut	263 837	383 295	4 789 053	7 128 050	-1 506 517

Not 14 **Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	42526	1,59%	2017-12-01	7 395 141	699 972
Stadshypotek	42527	1,42%	2016-12-01	7 152 496	412 644
Stadshypotek	42528	1,20%	2015-09-02	2 037 392	116 424
Stadshypotek	970728	2,66%	2015-12-01	5 139 344	280 332
Stadshypotek	970729	2,66%	2015-12-01	2 259 861	123 264
				23 984 234	1 632 636

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 22 351 598Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 15 821 054**Not 15** **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror och avgifter	611 498	590 072
Övriga upplupna kostnader	170 780	224 685
	782 278	814 757

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Stockholm, den 11/10-2015

David Norell

Hans Olsson

Isabella Oskarsson

Johan Sangell

Micael Erixon

Per-Mikael Andersson

Vår revisionsberättelse har 16/10-2015 lämnats beträffande denna årsredovisningAv föreningen vald revisor
Karin ÖbergBoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor**Ola Trané**



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 2014-09-01 - 2015-08-31.

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. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd 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 2015-08-31 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 2014-09-01 - 2015-08-31.

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 revisionsd 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 16/10 2015

Av föreningen vald
revisor

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Ola Trané

**HSB Brf Ymsen i Stockholm**

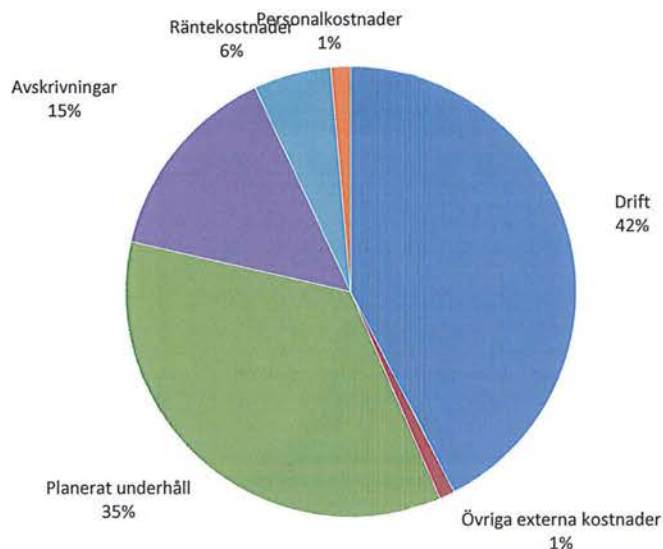
Kassaflödesanalys	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 506 517	55 707
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 289 287	1 361 072
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-217 230</u>	<u>1 416 779</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	33 029	2 045
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-980 888</u>	<u>766 622</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-1 165 088</u>	<u>2 185 446</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-123 364
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-123 364</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 729 894</u>	<u>1 684 021</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 729 894</u>	<u>1 684 021</u>
Årets kassaflöde	-2 894 982	3 746 103
Likvida medel vid årets början	6 073 777	2 327 674
Likvida medel vid årets slut	3 178 794	6 073 777

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

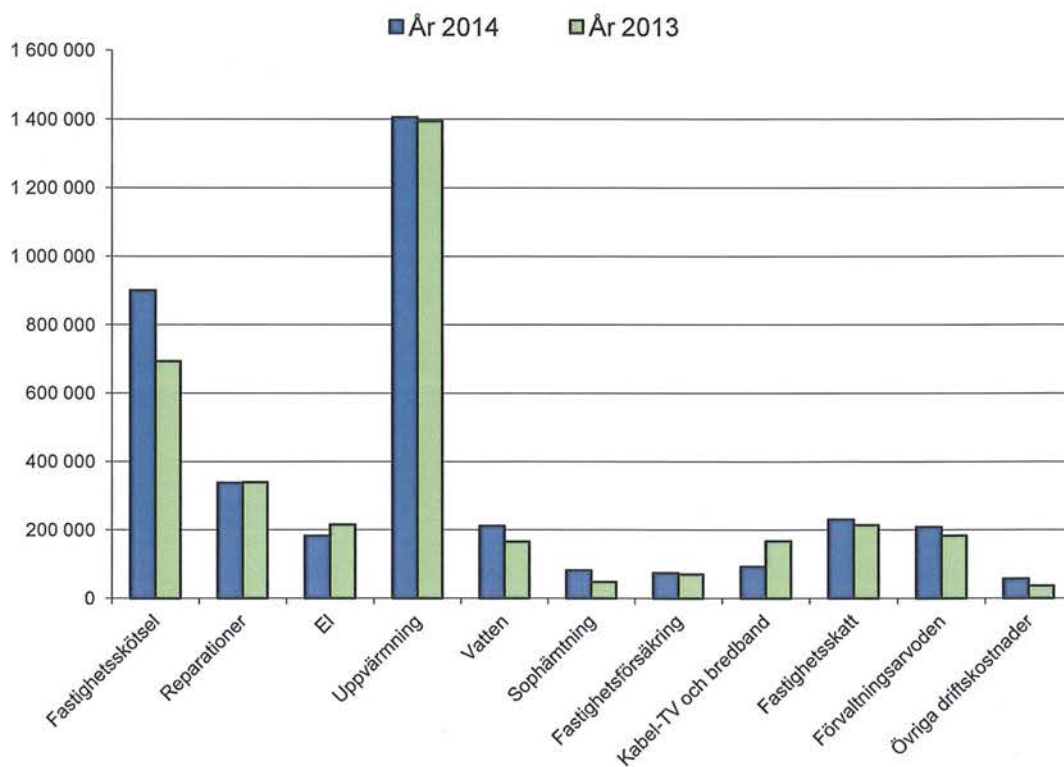


HSB Brf Ymsen i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Motioner till Brf Ymsens föreningsstämma 2015-11-23

Motion 1 - Upplåta 1-3 parkeringsplatser till Sunfleet bilpool när p-platser blir lediga.

Karin Öberg, Ymsenvägen 1

Sunfleet är tillgång till bil, när du vill.

Miljöklassade, nyservade och välstädade Volvobilar, sällan mer än ett och ett halvt år gamla. Som medlem i Sunfleet slipper du fundera på service, däckbyte, besiktning, tvätt och andra måsten som ingår i biläggande. Och ändå har du alltid en bil till hands när du behöver.

Man bokar bilen via internet och låser upp bilen med en smskod eller ett nyckelkort. Skulle bilarna på Ymsenvägen vara bokade finns det bilar på Gullmarsplan och Årsta Torg.

Det finns över 1 000 bilar på närmare 50 orter runt om i Sverige.

Vad kostar det?

Anslutningsavgift 395:- (gratis som HSB medlem)

Månadsavgift 149:- (4 månader gratis som HSB medlem)

Avgift bokning 30:-

Pris/tim 35:-/75:-, km pris 2:-

Exempel en månad

Liten Volvo C30, 4 tillfällen, 3 timmar per tillfälle, 40 km per tillfälle blir kostnaden 1 009:-

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 12 oktober 2015 och rekommenderar stämman att motionen godkänns enligt följande.

I en tid där miljön är i största fokus för stadsmiljöer och för Stockholm i synnerhet kommer cyklar, låncyklar och bilpooler öka rejält och ta andelar av det totala resandet. Tydliga tecken på det är den ökade användningen och utökningen av staden låncyklar, ökningen av bilpooler och inte minst konceptet car2go. Flera medlemmar har visat intresse för bilpooler och kan se bilpool som ett alternativ till den idag egna bilen. Genom att tillgängliggöra en bilpool så skulle även någon eller några p-platser kunna frigöras då ägarna till dessa platser istället väljer bilpoolen. Med start i liten skala (en plats) och förhandling med flera möjliga bilpoolsföretag för bästa tillgänglighet kan förslaget löpande utvärderas och ge önskade fördelar.

Motion 2 – Åtgärd av källare

Anita Ahlström, Ymsenvägen 3

Jag vill att källaren i vår fastighet åtgärdats. Hemkommen efter sommaren upplever jag att lukten har spridit sig till hela trapphuset! Likaså till matkällaren snett under mitt källarförråd – tidigare luktade det källare men nu finns bland annat en mögellukt även där. Sedan skyddsrumsdörren öppnats är stanken inte lika stark men den har i stället spritt sig till trapphuset. Jag tror inte det är hälsosamt att andas in denna luft och jag tänker speciellt på alla barn som numera finns i huset. Och jag är som tidigare sagts allergisk mot mögel efter att ha disponerats för detta i mitt hus i Hudiksvall.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 12 oktober 2015 och rekommenderar stämman att se motionen besvarad och avslå motionen.

Föreningen arbetar med att ta kartlägga och ta bort de bakomliggande faktorerna till förändringarna i källaren på Ymsenvägen 3. Att skapa ett klimat likt det vi har i lägenheterna för våra förråd på vindar och källare är inte ekonomiskt försvarbart. Styrelsen har vid flera tillfällen påtalat vikten av att inte förvara organiska och mjuka material i källar- eller vindsförråd då dessa material påverkas i den miljön.

Motion 3 – Ta bort cykelställ på gräsytan bakom Ymsenvägen 3

Sara Torsson Szyber, Ymsenvägen 3

Upplevelsen av att det är många cyklar som står på gräsmattan är litet tråkig och känns som en provisorisk lösning. För allas gemensamma trevnad borde gräsmattan hellre vara en större plats för lek, fest eller utemöbel. Det gamla cykelstället har med tiden blivit otjänligt då det är formgivet för att låsa fast cyklar i framhjulet. På en stöldrisk behöver man nuförtiden låsa fast sin cykel i ramen, som de nyare cykelställena är avsedda för.

Förslag: avlägsna det gröna äldre cykelstället, där cyklarna tar mycket plats eftersom de står på snedden. För att öka utrymmet för alla på gräset - ta bort de nyare cykelställena och byt plats/ ersätt det gröna äldre cykelstället. Kanske behövs några fler nya ställ för att tillgodose behov

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 12 oktober 2015 och rekommenderar stämman att avslå motionen.

I en stad där miljö är prioriterat och i en tid där vi har tydliga ändringar i åldersstruktur bland föreningens medlemmar kommer antalet cyklar kraftigt öka. Det omöjliggör en minskning av det antal cykelplatser från det antal vi har idag. Här ser styrelsen istället att en utökning av antalet cykelställ kommer att behövas på 1-5 år sikt. Parallellt med det långsiktiga arbetet för vår utemiljö kommer även en översyn av föreningens hela cykelhantering göras.

Motion 4 - Cykelrummet Ymsenvägen 3

Sara Torsson Szyber, Ymsenvägen 3

I källaren Ymsenvägen 3 är det trångt i cykelrummet, där samsas barnvagnar och festmöblemang med cyklar, en del aktiva och många passiva. En del kanske låter cyklarna stå ute för att det är så svårt att hitta plats i cykelrummet. Sedan Kalle har slutat som fastighetsköpare är barnvagnsrummet tomt.

Förslag: byt låskolv till barnvagnsrummet så kan det användas till just barnvagnar samt gärna förvaring av stolar och bord som hör till festligheter. (De står nu längst in i cykelrummet och tar upp en rätt stor plats.)

Förhoppningsvis kan dessa förslag öka trivseln av den allmänna gräsmattan och leda till bättre utnyttjande av utrymmena i källaren, för allas bästa. Kanske det gamla soprummet kan inredas till pausrum för hantverkare och andra, om det behövs.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 12 oktober 2015 och rekommenderar stämman att avslå motionen.

I både soprum och det som tidigare var fikarum finns föreningens inkommande huvudledningar för fiber, vatten och kabel-tv vilket gör att dessa rum inte kan tillgängliggöras ur ett sårbarhets- och avtalsperspektiv. Våra leverantörer kräver låsta lokaler för de utrymmen där huvudledningarna ansluts till oss. Att flytta dessa fasta installationer skulle bli mycket kostsamt och i något fall troligtvis inte möjligt. Ett arbete med att hitta ny plats för sommarfestens bord och stolar pågår. Det tillsammans med den på förra stämman beslutade årliga rensningen i föreningens cykelrum och allmänna utrymmen kommer med stor sannolikhet förbättra den beskrivna situationen

Motion 5 – Planering av utemiljön

Anna Nilsson, Ymsenvägen 3

Jag föreslår att det inför planering av utemiljö och nedtagning av träd eller annan växtlighet som påverkar området kring husen införs en praxis där:

4a) De boende i föreningen på ett tydligt sätt (utöver att inkomma med motioner) bjuds in att komma in med åsikter och därmed erhålla mandat att påverka planeringen och förändringen av närmiljön (träd, växter, rabatter etc).

4b) Att när det finns en plan för kommande förändringar denna är öppen för alla medlemmar i föreningen att ta del av och att medlemmar bjuds in att ta ett gemensamt beslut om hur den skall genomföras eller förändras.

4c) Information går ut till alla boende om när det planeras att förändra bostadsrättsföreningens gemensamma ytor enligt tagna beslut och på vilket sätt.

Jag skulle vilja, precis som Ann-Marie ge en eloge till Micke för det frivilligarbete han gör i vår utemiljö!

Jag har motionerat om utemiljön för att jag själv tycker om blommor, träd etc och skulle gärna se större transparens i hur vi tillsammans kan ta ett helhetsgrepp om hur vi vill att vår utemiljö skall formos.

Motion 6 – Planering av utemiljön

Anders och Anne-Marie Willstrand, Ymsenvägen 3

Skötsel och inköp till våra gemensamma gröna ytor - hur går det till? Skulle gärna se att det togs ett långsiktigt helhetsgrepp om trädgården. Vi skulle önska fler blommande buskar och kanske även några bärbuskar. Visst är det vackert med små plantor i rabatterna men hellre fler buskar i olika storlekar och blomningstid t.ex, syrenhortensia, mahonia, jasmin, snöbollsbuske. Man kan välja tåliga buskar som inte behöver mycket skötsel. Gärna buskar runt sopstationerna om det fungerar vid tömning. En eloge dock till Mikael som planterar och sköter om våra växter.

Anders och Anne-Marie Willstrand, Ymsen 3

Styrelsen har behandlat motionerna om planering av utemiljön på styrelsemötet den 12 oktober 2015 och rekommenderar stämman att avslå motionerna.

Styrelsen har beslutat att långsiktigt utveckla och förnygra föreningens gröna ytor. Det är ett arbete som sträcker sig över flera år, är ett omfattande arbete och är ett arbete som kommer ta tid. Det kan exempelvis innebära att något tas bort ett år och det fortsatta arbetet med den platsen sker kommande år. Vår tomt mitt på ett berg med mycket lerjord är inte optimal och lämpar sig inte för alla växter. Här tar föreningen även hjälp av externa experter för råd och hjälp. Arbetet med planering och att ta fram förslag på utformning på hur vår utemiljö ska utvecklas är trädgårdsgruppens arbete och där styrelsen beslutar föreslagen utformning. För att påverka utformningen av våra gröna ytor så är medverkan i trädgårdsgruppen rätt väg att gå.

Motion 7 - Mailadresser till medlemmarna

Anna Nilsson, Ymsenvägen 3

Jag föreslår att:

5a) Föreningen påbörjar en insamling av mejladresser till samtliga boende för att underlätta och modernisera informationsflödet till medlemmarna. Flera fördelar finns med det. Det går att göra mejlutskick, göra enkäter smidigt, samla information etc.

5b) Man frånar styrelsen i samband med att ny medlem flyttar in och denne blir godkänd, tar som praxis att fråga om deras mejladresser för att användas av styrelsen för att skicka information, ta del av enkäter etc.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 12 oktober 2015 och rekommenderar stämman att motionen godkänns.

Föreningen samlar sedan en tid in e-postadresser när tillfälle ges för de behov som finns för användning vid de tillfällen kommunikation med e-post krävs. Idag är dock föreningens hemsida huvudkanalen för elektronisk information.

Motion 8 – Kommunikation med medlemmarna

Anna Nilsson, Ymsenvägen 3

Jag föreslår att föreningen tar fram och tittar på alternativa sätt att kommunicera med medlemmarna i föreningen (t ex bostadsrättsappen fn kostar appen 25kr per medlem och år och ger möjlighet att utifrån planeringen i föreningen följa alla händelser som sker). På så sätt kunde även transparensen i föreningen stöttas, yngre medlemmar nås via mobil och sociala medier, detta är ett sätt att möta dem och göra informationen från styrelsen och föreningen tillgänglig på ett direkt och flexibelt sätt.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 12 oktober 2015 och rekommenderar stämman att avslå motionen.

Styrelsen ser möjligheter med nya medier, inte minst avseende ökad transparens samtidigt som det kräver ökade resurser. Informationen i föreningen blir inte bättre med en ny kanal eller en app. För att nå bättre information behövs först en eller flera intresserade resurser och även moderatörer för de eventuella forum som skapas. Utan dessa förutsättningar blir inte informationen bättre med fler kanaler, utan då finns istället en risk för motsatt effekt. Med dagens resurser är Ymsennytt och föreningens hemsida prioriterade kanaler för föreningens information.

Motion 9 - Alternativt omröstningsförfarande

Anna Nilsson, Ymsenvägen 3

Jag föreslår att föreningen inför ett alternativ till det omröstningsförfarande som sker idag på stämman. Med den digitala tekniken kan omröstningar ske på andra sätt än med handuppräkning eller att man svarar ja eller nej på ett förslag. Till exempel med mentometer. Motionären i detta fall Anna Nilsson erbjuder sig att genomföra en sådan votering på stämman för att demonstrera dess funktion.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 12 oktober 2015 och rekommenderar stämman att avslå motionen.

Det som beskrivs i motionen definieras som sluten omröstning. Styrelsen förordar öppen omröstning på föreningsstämman för bästa transparens. På stämman kan sluten omröstning användas om stämman beslutar om det. Den beskrivna tekniken har fortfarande ett par problemområden då den kan ge risker med sårbarhet, den kan minska tillgängligheten för vissa medlemmar och är krångligare att hantera.

Motion 10 – Alternativt sätt att delta på årsstämma

Anna Nilsson, Ymsenvägen 3

Jag föreslår att föreningen undersöker möjligheter och tar fram förslag att ta del av årsstämman på alternativa sätt än att delta fysiskt (skype eller liknande gratisfunktioner). I samma veva föreslår jag att man undersöker möjligheten att rösta i förtid eller kunna rösta i realtid även fast man inte är på plats. En utvärderingsform kunde tas fram till nästa stämma. Motionären i detta fall Anna Nilsson erbjuder sig att vara med i en arbetsgrupp för detta ändamål.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemötet den 12 oktober 2015 och rekommenderar stämman att avslå motionen.

Styrelsen har kontaktat sakkunniga och jurister på HSB och fått besked att föreningslagen samt bostadsrättslagen tillsammans med tolkningarna av dessa bara ger stöd för fysisk representation och representation via ombud på föreningsstämman.

Motion 11 - Välkomna nya medlemmar

Anna Nilsson, Ymsenvägen 3

Jag föreslår att man från styrelsen tar som uppdrag att söka aktivt rekrytera medlemmar som kan tänka sig att välkomna nya medlemmar och då samtidigt informera om styrelsen, om föreningen, etc (att man är välkommen att delta i styrelsearbete, om de arbetsgrupper som finns etc). Både för att det är trevligt att bli välkomnad och också för att stärka vår gemenskap i föreningen.

Motion 12 – Välkomna nya medlemmar

Anders och Anne-Marie Willstrand, Ymsenvägen 3

Vi tycker att det skulle vara trevligt om det i varje hus fanns minst 2 kontaktpersoner/informatörer som bl. a. kan hälsa nya lägenhetsinnehavare välkomna till Ymsen samt informera lite om vad som händer i föreningen, visa tvättstugor, pingisrum och föreningslokal och kanske berätta vad som finns i vår omgivning; lekpark, restauranger, bibliotek, träningsmöjligheter, bio i Årsta Folkets Hus etc. Viktigt är då att det finns en bra dialog mellan styrelsen och kontaktpersonerna.

Styrelsen har behandlat motionerna om att välkomna nya medlemmar på styrelsemötet den 12 oktober 2015 och rekommenderar stämman att motionerna godkänns enligt följande.

Styrelsen ser vikten av en bra introduktion och redan idag besöker styrelsemedlemmar de nyinflyttade. Dock behöver styrelsen här hjälp med rekrytering och samordning då det kan vara ett mycket omfattande arbete. Styrelsen får tillsammans med förslagsställarna uppdraget att bilda en arbetsgrupp för medlemskontakt. Arbetsgruppens uppdrag blir att utforma en plan för arbetet, genomföra rekrytering av kontaktpersoner, säkerställa utbildning och samordna arbetet. Då det åligger valberedningen att finna potentiella kandidater till styrelsen och föreningens andra förtroendeuppdrag, uppmuntrar styrelsen valberedningens medlemmar att delta i arbetsgruppen för att snabbt nå potentiella kandidater och kunna informera om föreningens bredd och förtroendeuppdrag.



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 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: 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.

