



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsförening Ymsen i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ymsen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-6147 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1948. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-05-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rungeln 1	1948-01-01	1948
Rungeln 2	1948-01-01	1948
Ymsen 1	1948-01-01	1948
Ymsen 2	1948-01-01	1948
Ymsen 2, bilplatser	1948-01-01	1948
Ymsen 3	1948-01-01	1948

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
178	lägenheter	11652
2	lokaler	103
2	lägenheter (hyresrätt)	77
14	förråd	134
36	p-platser	0
Totalt 232 objekt		11966

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 1 rok, 43 st 2 rok, 63 st 3 rok, 33 st 4 rok, 7 st 5 rok, 4 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Olsson	Ordförande	2021-12-13	2023-01-04
Janna Pettersson	Ordförande	2023-01-04	
Janna Pettersson	Ledamot	2022-05-17	
Gunnar Rabe	Ledamot	2015-12-06	2023-01-04
Micael Erixon	Ledamot	2014-01-08	
Sara Danielsson	Ledamot	2023-01-04	
Tomas Finger	Ledamot	2023-01-04	
Per Wittheden	Ledamot	2021-12-13	
Daniel Alexande Fried	Ledamot	2021-12-13	
Joakim Groth	Ledamot	2021-01-04	
Mattias Alfredsson	Ledamot	2021-12-13	
Maria Lohk-Blom	HSB-ledamot	2022-09-24	
Karin Sonesson	Suppleant	2023-01-04	
Henrik Petersson	Suppleant	2023-01-04	
Olof Bäckström	Suppleant	2022-05-17	2023-01-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Janna Pettersson, Daniel Fried, Mattias Alfredsson, Per Wittheden, Henrik Pettersson och Karin Sonesson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Micael Erixon, Janna Pettersson, Daniel Fried och Joakim Groth.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Bengt Håkan Modigh med Johanna Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: David Norell (sammanställande) och Carola Pettersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-24. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 5 % från 2023-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-02.

Styrelsen valde att sluta amortera på de förmånliga lånen hos Stadshypotek/Handelsbanken (förfall 2026-12-01, ränta 1,03%) och gjorde istället en engångsamortering på 1,5 MSEK i slutet på mars 2023 på lånet hos Danske bank i samband med förfall (tidigare ränta 0,39%). Styrelsen avser fortsätta skapa ekonomisk utrymme genom amortering på våra lån och planerar en ytterligare engångsamortering på 1,5 MSEK i samband med förfall i april 2024 (nuvarande ränta 4,25%).

Under året har den nya statyn vid Sköntorpsvägen 18 invigts och i augusti firade föreningen 75 år med pomta och stå där många glada medlemmar deltog.

För att kunna hålla en god ekonomi även fortsättningsvis i Brf Ymsen så behöver vi ta höjd för fortsatta kostnadshöjningar avseende bland annat lån och fjärrvärme. Inflationen driver en ökning av den allmänna prisnivån vilket gör att de flesta varor och tjänster blir dyrare. Styrelsen beslutar därför att höja årsavgiften med 5% från 1 januari 2024, och utvärderar kvartalsvis behovet av justeringar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1988	Plåtinklädnad av fönster och komplettering med isolerglas
1989	Renovering av tak och byte av taktegel
1995	Tilläggsisolering och ny fasad
1998	Renovering av balkonger
2002	Stambyte och badrumsrenovering
2006	Utbyte av värmexlare
2011	Installation av bottentömmande sopbehållare (molok)
2013	Utbyte av utrustning för tvätt- och torkning
2014	Renovering av lekpark
2015	Utbyte av hissar och installation av automatiska hissdörrar
2016	Utbyte av gemensam el, el-centraler och belysning
2016	Utbyte av utomhusbelysning
2016	Utbyte av garageportar
2017	Utbyte av nödbelysning
2017	Stamspolning av avloppsstammar
2018	Utbyte motorer, drivning och styrning samt injustering
2019	Byte av fönster
2020	Utbyte av resterande stigarledningar för el
2020	Införande av sortering av matavfall och installation av bottentömmande sopbehållare för matavfall
2020	Utbyte av entrédörrar
2021	Nytt passersystem, nytt låssystem och digitalt bokningssystem
2022	Utbyggnad av parkering till 36 platser med laddstationer
2022	Utbyte av källardörrar till samtliga hus
2022	Nytt gästrum i Y3
2023	Energieffektivisering och utbyte tryckkärl
2023	Renovering och upprustning av föreningslokal
2023	Reparation av skorsten Y3

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024/2025	Stamspolning

Behovet av underhåll och reparationer avseende fasader och balkonger kommer utredas under 2023/2024 varefter tidsplan för eventuella åtgärder fastställs.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 257 och under året har det tillkommit 22 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 261.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	217	219	221	227	234
Skuldsättning, kr/kvm	1 723	1 978	2 044	2 182	2 293
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	204	196	189	171	171
Driftskostnad, kr/kvm	425	422	398	353	336
Årsavgifter, kr/kvm	610	586	586	586	586
Totala intäkter, kr/kvm	668	657	640	630	624
Nettoomsättning, tkr	7 942	7 849	7 645	7 528	7 455
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 096	1 444	1 381	1 537	1 908
Soliditet, %	49	45	42	39	36

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	263 837	0	0	263 837
Upplåtelseavgifter, kr	383 295	0	0	383 295
Underhållsfond, kr	4 069 799	0	-13 401	4 056 398
S:a bundet eget kapital, kr	4 716 931	0	-13 401	4 703 530
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 949 447	1 443 887	13 401	15 406 734
Årets resultat, kr	1 443 887	-1 443 887	1 095 921	1 095 921
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 393 334	0	1 109 322	16 502 655
S:a eget kapital, kr	20 110 265	0	1 095 921	21 206 185

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 413 401 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	15 406 734
Årets resultat, kr	1 095 921
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	413 401
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	16 516 056

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	16 516 056

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2023-08-31	2022-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 942 167	7 848 639
Övriga rörelseintäkter	Not 2	60 686	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-4 468 651	-4 535 456
Övriga externa kostnader	Not 4	-287 885	-211 877
Planerat underhåll		-413 401	-102 545
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-336 276	-296 233
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 086 659	-1 074 503
Summa rörelsekostnader		-6 592 872	-6 220 614
Rörelseresultat		1 409 982	1 628 025
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 445	7 041
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-315 505	-191 179
Summa finansiella poster		-314 060	-184 138
Årets resultat		1 095 921	1 443 887

Balansräkning	2023-08-31	2022-08-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8 40 327 659	40 438 788
Inventarier och maskiner	Not 9 15 935	19 123
Pågående nyanläggningar	Not 10 0	1 084 913
	<u>40 343 594</u>	<u>41 542 824</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>40 344 094</u>	<u>41 543 324</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 775 897	2 846 799
Övriga fordringar	Not 12 10 811	285 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13 175 177	198 269
	<u>2 961 885</u>	<u>3 330 908</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>2 961 885</u>	<u>3 330 908</u>
Summa tillgångar	<u>43 305 979</u>	<u>44 874 232</u>

Balansräkning	2023-08-31	2022-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	263 837	263 837
Upplåtelseavgifter	383 295	383 295
Yttre underhållsfond	4 056 398	4 069 799
	<u>4 703 530</u>	<u>4 716 931</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	15 406 734	13 949 447
Årets resultat	1 095 921	1 443 887
	<u>16 502 656</u>	<u>15 393 333</u>
Summa eget kapital	<u>21 206 186</u>	<u>20 110 264</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 12 140 834	21 113 858
	<u>12 140 834</u>	<u>21 113 858</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 8 500 000	2 525 056
Leverantörsskulder	173 687	217 764
Skatteskulder	40 322	36 241
Övriga skulder	Not 16 99 617	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 1 145 333	871 049
	<u>9 958 959</u>	<u>3 650 110</u>
Summa skulder	<u>22 099 793</u>	<u>24 763 968</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>43 305 979</u>	<u>44 874 232</u>

Kassaflödesanalys	2023-08-31	2022-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 095 921	1 443 887
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 086 659	1 074 503
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 182 580</u>	<u>2 518 390</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	298 121	-240 465
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	333 905	-94 994
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 814 607</u>	<u>2 182 931</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-2 168 013
Omklassificering till underhåll	112 571	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>112 571</u>	<u>-2 168 013</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 998 080	-550 644
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 998 080</u>	<u>-550 644</u>
Årets kassaflöde	-70 902	-535 726
Likvida medel vid årets början	2 846 799	3 382 525
Likvida medel vid årets slut	2 775 897	2 846 799

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

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.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,43 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2023-08-31	2022-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 104 034	6 868 758
Hyror	743 375	608 904
Bredband	81 167	81 093
Övriga intäkter	13 591	289 884
Bruttoomsättning	7 942 167	7 848 639
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	60 686	0
	60 686	0
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	574 792	541 814
Reparationer	502 505	727 882
El	328 656	340 602
Uppvärmning	1 733 057	1 674 510
Vatten	386 916	332 075
Sophämtning	120 056	88 530
Fastighetsförsäkring	110 365	102 925
Kabel-TV och bredband	125 513	165 516
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	303 316	289 537
Förvaltningsarvoden	233 509	222 542
Övriga driftkostnader	49 966	49 523
	4 468 651	4 535 456
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	12 823	27 247
Förbrukningsinventarier och varuinköp	19 999	17 153
Administrationskostnader	174 464	71 283
Extern revision	19 625	18 625
Medlemsavgifter	60 974	77 569
	287 885	211 877
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	234 788	230 761
Revisionsarvode	7 430	7 100
Övriga arvoden	14 860	0
Sociala avgifter	79 198	58 372
	336 276	296 233
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 304	975
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	5 738
Övriga ränteintäkter	141	328
	1 445	7 041
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	315 309	190 712
Övriga räntekostnader	196	467
	315 505	191 179

Noter	2023-08-31	2022-08-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	67 260 043	66 176 943
Anskaffningsvärde mark	1 022 625	1 022 625
Årets investeringar	972 342	1 083 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 255 010	68 282 668
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-27 843 880	-26 772 565
Årets avskrivningar	-1 083 471	-1 071 315
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 927 351	-27 843 880
Utgående bokfört värde	40 327 659	40 438 788
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	140 000 000	140 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 326 000	1 326 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	234 000 000	234 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	312 000	312 000
Summa taxeringsvärde	375 638 000	375 638 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	184 026	184 026
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 026	184 026
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-164 903	-161 715
Årets avskrivningar	-3 188	-3 188
Utgående ackumulerade avskrivningar	-168 091	-164 903
Bokfört värde	15 935	19 123
Not 10 Pågående nyanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 084 913	0
Årets investeringar	0	2 168 013
Omklassificering till underhåll	-112 571	0
Omklassificering till byggnad	-972 342	-1 083 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 084 913
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	10 811	13 687
Momsfordran	0	272 153
	10 811	285 840

Noter		2023-08-31	2022-08-31				
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	174 384	197 642				
	Upplupna intäkter	793	627				
		175 177	198 269				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 14	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Danske Bank	13020135982	4,25%	2024-04-02	8 500 000	0	
	Stadshypotek AB	519606	1,03%	2026-12-01	3 083 576	0	
	Stadshypotek AB	519608	1,03%	2026-12-01	1 397 013	0	
	Stadshypotek AB	519844	1,03%	2026-12-01	2 369 593	0	
	Stadshypotek AB	520451	1,03%	2026-12-01	4 126 440	0	
	Stadshypotek AB	520452	1,03%	2026-12-01	1 164 212	0	
					20 640 834	0	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					20 640 834	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					12 140 834	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					36 328 000	36 328 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				8 500 000	2 525 056	
					8 500 000	2 525 056	
Not 16	Övriga skulder						
	Depositioner				22 500	0	
	Källskatt				77 117	0	
					99 617	0	
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				70 094	11 937	
	Förutbetalda hyror och avgifter				683 359	658 462	
	Övriga upplupna kostnader				391 880	191 417	
					1 145 333	871 049	
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						

Noter	2023-08-31	2022-08-31
-------	------------	------------

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Daniel Alexande Fried.....
Janna Pettersson.....
Joakim Groth.....
Mattias Alfredsson.....
Micael Erixon.....
Per Wittheden.....
Sara Danielsson.....
Tomas Finger.....
Maria Lohk-Blom

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Bengt Modigh.....
Emma Rådlund
Borevision AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ymsen i Stockholm för räkenskapsåret 2022-09-01-2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ymsen i Stockholm för räkenskapsåret 2022-09-01-2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Emma Rådlund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Modigh
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Ymsen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JANNA PETTERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 15:42:26



SARA DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 15:19:50



MATTIAS ALFREDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 16:31:19



PER WITTHEDEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 16:18:46



JOAKIM GROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 15:13:40



TOMAS FINGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 17:44:09



MICAEL ERIXON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 15:42:00



DANIEL ALEXANDE FRIED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 15:42:53



MARIA LOHK-BLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 16:12:15



BENGT HÅKAN MODIGH

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 16:27:33



EMMA RÅDLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 20:01:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Ymsen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT HÅKAN MODIGH

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 16:35:01



EMMA RÅDLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 20:03:34



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.