

# Bostadsrättsföreningen Imatra



## ÅRSREDOVISNING 2013

HSB Brf Imatra



HSB – där möjligheterna bor

## **Att bo i en bostadsrättsförening - Vad innebär det?**

I Brf Imatra bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften X 12) den skall täcka föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t.ex. reparationer och underhåll. Ett visst underhåll och skötsel ansvarar dock medlemmen för själv. Till det hör den allmänna ordningen i garage och källargångar som inte får användas som uppställningsplats för byggsopor och gamla möbler, allt skräp som slängs i våra gemensamma utrymmen kostar pengar att ta bort, de kostnaderna drabbar oss medlemmar gemensamt.

Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock en andel i 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 själv hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer vi en styrelse bland oss boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Då Brf Imatra har valt HSB som förvaltare av våra fastigheter, så har vi även en HSB-ledamot sitter med i styrelsen, genom den ledamoten så får vi även tillgång till hela HSB:s erfarenhet, det skall även sägas att HSB äger ingenting, utan det är Brf Imatra som äger alla fastigheterna. Allt ansvar och ägande faller på medlemmarna i Brf Imatra och av den valda styrelsen.

**Ta vara på fördelarna med att bo i Brf Imatra, du är själv med och äger husen och miljön. Vi tillsammans hjälps åt att hålla vår förening trevlig och attraktiv att bo i.**

# Föreningsstämma måndagen den 28/4 2014

## Innehåll

	sid.
• Att bo i en bostadsrättsförening .....	2
• Valberedningens rapport och förslag .....	4
• Motioner .....	5 - 11
• Årsredovisning och förvaltningsrapport .....	12 - 16
• Bokslut 2013 .....	17 - 27
• Revisionsberättelse .....	28
• Att läsa årsredovisning .....	20 - 21
• Fullmakt .....	31

# **HSB Brf Imatra. Föreningsstämma 2014-04-28**

## **Valberedningens förslag till styrelse 2014-2015**

Valberedningens förslag är att styrelsen ska bestå av fem ledamöter och två suppleanter, som utses av föreningens medlemmar.

### **Ordinarie:**

Omval:

Christer Modin	omval 2 år
Liliane Bennis	omval 1 år
Marcus Holmgren	omval 2 år

### **Kvarstår:**

Roland Lytterstedt	kvarstår 1 år
Gerhard Schmeidlau	kvarstår 1 år

### **Suppleanter:**

Elin Eckerman	nyval 1 år
Emil Lindberg	nyval 1 år

### **Revisorer:**

Gunnar Andersson ordinarie	omval 1 år
Inger Baarman, suppleant	omval 1 år

**Valberedningens förslag till arvode att fördela inom styrelsen 3½ basbelopp. Revisorn ¼ dels basbelopp. Avstår att ge förslag till valberedningens arvode.**

**Nuvarande valberedning för Brf Imatra är Susanne Brink, Laura Salo och Siv Ström (sammankallande).**

## Motioner

### **Motion 1-2014, Lokal för föreningsstämmor från Gordan Ljubez**

#### **Bakgrund**

De senaste årsstämmorna har hållits i vår föreningslokal med motiveringen att större lokal inte behövs för det inte är många av våra boende som kommer på stämman. Eftersom lokalen är så liten så har styrelsen suttit i ett rum bredvid och lyssnat. Jag anser att detta är tråkigt för det är viktigt att visa upp sig som styrelsemedlem så att alla kan se vem som sitter i styrelsen.

Jag föreslår

Att samtliga föreningsstämmor ska hållas i lokaler där samtliga i styrelsen syns så att alla deltagare kan se vilka som sitter i styrelsen och kan ställa frågor direkt till respektive styrelsemedlem.

#### **Svar:**

*Alla stämmor och möten kommer att hållas i tillräckligt stora lokaler.*

*Anledningen till att vi har suttit i uthyrningslokalen, beror på att dåvarande styrelse inte bokade lokal i tid så det fanns inget ledigt.*

*Nuvarande styrelse ser inte detta som en motion utan som ett önskemål.*

*Styrelsen yrkar avslag på motionen.*

---

### **Motion 2-2014, Årsstämmoprotokoll från Gordan Ljubez**

#### **Bakgrund**

I en stor bostadsrättsförening är det inte alltid lätt att hålla koll på vad som händer. En gång per år hålls en föreningsstämma där medlemmarna är med och bestämmer vilka projekt, idéer eller liknande som styrelsen ska arbeta med. Dock så saknas det rutiner för att underlätta för medlemmarna att göra uppföljning på vad som har bestämts och vad som har gjort under det gångna året.

Jag föreslår

Att styrelsen delar ut förra årets årsstämmoprotokoll inför den kommande årsstämman för att underlätta för medlemmarna att göra uppföljningar.

#### **Svar:**

*Styrelsen meddelar att protokollet för föregående års stämma finns att hämta på vår nya hemsida "brfimatras.se", den informationen finns även upptagen på vår kallelse till årsstämman.*

*Nuvarande styrelse ser inte detta som en motion utan ett önskemål och anser frågan besvarad. Styrelsen yrkar avslag på motionen.*

---

### **Motion 3-2014, Månadsavgifter från Gordan Ljubez**

#### **Bakgrund**

Under december har styrelsen som rutin att planera och lägga budgeten för kommande budgetår. Då bestämmer styrelsen vilka projekt som de ska prioritera och hur de ska finansieras. December 2012 utfördes detta arbetet enligt rutin. Eftersom styrelsen har under flera år har sparat och planera för renoveringar av tvättstugor så var bostadsföreningens kassa välfylld så att inga nya lån eller avgiftshöjningar skulle behöva göras under 2013 trots att större renoveringar skulle utföras. Trots en välfylld kassa och en budget utan en avgiftshöjning beslutade den nya styrelse en stor avgiftshöjning, två månade efter föreningsstämman.

Jag föreslår

- (M3-1) Att styrelsen på varje föreningsstämma bedömer och berättar för medlemmarna hur stor sannolikheten är att avgiftshöjningar måste genomföras de närmaste åren.
- (M3-2) Att styrelsen skyndsamt utreder hur den, enligt mig extremt drastiska avgiftsökningen påverkar bostadsrättsföreningens kreditvärdighet.
- (M3-3) Att styrelsen skyndsamt utreder hur den extremt drastiska avgiftsökningen påverkar priserna på våra bostäder.

#### **Svar:**

*M3-1 Som det ekonomiska läget ser ut idag så ser styrelsen inga anledningar till att vi skulle behöva göra några avgiftshöjningar, detta är dock i dagsläget vad som händer under kommande år kan vi inte förutspå, då det behövs tunga investeringar i fastigheterna.*

*Styrelsen anser med detta att frågan är besvarad. Styrelsen yrkas avslag på motionen.*

---

*M3-2 Den enligt motionsställaren extremt höga avgiftshöjningen motiveras genom att läsa 2012 års årsredovisning, under rubriken Ekonomi där kan läsas under punkten fastighetskostnaderna där visas att kostnaderna har ökat med 10%. Efter samtal med våran bankkontakt så har höjningen inte påverkat kreditvärdigheten negativt utan tvärtom då vi höjer standarden på fastigheterna.*

**Svar:** *Styrelsen anser att höjningen är befogad och anser därmed frågan är besvarad. Styrelsen yrkar avslag på motionen.*

*M3-3 Hur den enligt motionsställaren extremt höga avgiftshöjningen påverkat värdet av våra bostäder.*

**Svar:** *Priserna har fram till Mars stigit med c:a 10%. Styrelsen anser därmed frågan besvarad. Styrelsen yrkar avslag på motionen.*

## **Motion 4-2014, Kala gårdar från Gordan Ljubez**

### **Bakgrund**

Strax efter föreningsstämman och utan en dialog med medlemmarna skövades samtliga träd på samtliga gårdar. Skövlingen av dessa fina träd motiverades av att de skadade våra byggnader. Ingen annan information presenterades.

Jag föreslår

- (M4-1) Att styrelsen offentliggör underlaget som ligger till grund för denna skövling av samtliga träd på samtliga gårdar så att alla boende själva kan se varför det var nödvändigt att skövla träden på respektive gård.
- (M4-2) Att styrelsen presenterar en tidsplan och kostnad för återplantering av nya träd som inte skadar våra byggnader.

### **Svar:**

*Gällande bakgrund. Styrelsen har tagit ett majoritetsbeslut på ordinarie styrelsemöte 2013-04-08 på, att samtliga träd skall avverkas (Skall tilläggas att det motionsställaren kallar skövling, definitionen skövling betyder ödelägga alternativt härja), Anledningen till motionen ställer sig styrelsen frågande till, då motionsställaren själv satt med i styrelsen när beslutet togs på inrådan av HSB mark.*

*M4-1 Utskick gjordes till samtliga medlemmar om anledningen till den brådskande avverkningen av träden.*

*Styrelsen anser frågan besvarad. Styrelsen yrkar avslag på motionen.*

---

*M4-2 Motionsställaren verkar inte vara helt omedveten om anledningen till att träden var tvungna att avverkas då han i motionen begär en tidsplan för återplantering av träd, som inte skadar våra byggnader.*

**Svar:** *Styrelsen avslår motionen med stöd av HSB mark och Optimalconsults inrådan att avverka träden för att försöka begränsa skadorna på byggnaderna.*

*Styrelsen anser frågan besvarad. Styrelsen yrkar avslag på motionen.*

---

## **Motion 5-2014, Återvinningsstugan från Gordan Ljubez**

### **Bakgrund**

För några år sedan beslutade styrelsen att tillfälligt stänga återvinningsstugan för att renovera den och samtidigt stävja felsortering. Styrelsen passade också på att omförhandla avtalen så att kostnaderna minskade, vilket är positivt. Till en början beslutade styrelsen att återvinningsstugan skulle endast vara öppen några timmar i veckan för att utbilda våra boende i hur de ska sortera rätt. Tanken med en återvinningsstuga är att värna om miljön genom att underlätta återvinning för våra medlemmar.

Jag föreslår

Att de gamla inpasseringsbrickorna aktiveras omgående och att återvinningsstugans öppettider utökas från dagens två (2) timmar per vecka till minst fyra (4) timmar, fyra (4) gånger per vecka. Två (2) av dessa timmar bör läggas efter 17:00, vardagar, så att man hinner till återvinningsstugan efter jobbet

**Svar:** Återvinningsstugan är öppen onsdagar 18-19 och söndagar 17-18. Styrelsen anser att det ännu inte är dags att utöka öppettiden på återvinningsstugan. För att utöka öppettiderna behövs fler volontärer, kanske motionsställaren själv kan tänka sig att ställa upp?

Styrelsen anser motionen besvarad. Styrelsen yrkar avslag på motionen.

---

## **Motion 6-2014, Renoveringar från Gordan Ljubez**

### **Bakgrund**

Renoveringar av tvättstugorna på gård ett (1) och gård två (2) är några av de större renoveringar som har gjorts på länge. Det har medfört extremt mycket påfrestningar för oss som bor i dessa hus. Extremt buller, vibrationer och damm har vi boende fått stå ut med under alla dessa månader som renoveringen har pågått. För att skydda oss boende och styrelsen så är det viktigt att renoveringar övervakas så att Svensk lag, miljölagstiftningen, kan upprätthållas.

Jag föreslår

- (M6-1) Att styrelsen sätter ut sensorer som mäter vibrationer och ljudnivåer vid renoveringar för att kontrollera att entreprenören håller sig inom de nivåer som lagen föreskriver. Detta ger ett verktyg för både boende men också för styrelsen att få rätt om lagens föreskrifter inte efterlevs vid renoveringar.
- (M6-2) Att styrelsen upprättar en arbetsmetod kring kommunikation med boende ska genomföras vid framtida större renoveringar så att alla boende vet vad som kommer att ske och hur länge det kommer att pågå.  
I dagsläget finns det inga fungerande metoder.

**Svar:** Arbetena i byggnader och tvättstugorna är planerat underhåll. Alla arbeten har aviserats och utförts enligt upphandling. Vi kan inte förhindra att buller förekommer vid sådana arbeten.



*M6-1 Med tanke på motionsställarens känsla för föreningens ekonomi så förstår han säkert att kostnaderna skulle bli enorma. Föreningen kan inte ta den typen av merkostnader.*

*M6-2 Styrelsen kan inte informera om renoveringar då medlemmarna inte har någon anmälningsplikt när renoveringar utfördes i lägenheterna. Renoveringar som beställts av styrelsen aviseras på vederbörligt sätt entreprenören.*

*Styrelsen anser motionen besvarad. Styrelsen yrkar avslag på motionen.*

---

### **Motion 7-2014, Utvärdering av renoveringar från Gordan Ljubez**

#### **Bakgrund**

Under större delen av hösten har renovering av två tvättstugor pågått. Förutom obefintligt med information till oss boende så har denna renovering visat att styrelsen har brustit i sin projektledning. Styrelsen har inte lyckats med sin roll som projektledare/mellanhand mellan boende och entreprenören. När betongfundament/socklarna bilades bort så skakade byggnad så mycket att prylar/saker/tavlor trillade ned från sina platser. Detta genomfördes utan att informera oss boende. Förutom vibrationer så var ljudet så öronbedövande att det inte gick att samtala i lägenheten.

Jag föreslår

Att styrelsen genomför, omgående en ordentlig utvärdering av renoveringen av dessa två tvättstugor. Resultatet presenteras för medlemmarna med åtgärdsförslag hur man ska lyckas bättre med renoveringen av resterande tvättstugor så att styrelsen slipper upprepa samma fel och misstag i de resterande tvättstugorna.

**Svar:** *Vi kommer att fortfarande informera medlemmarna via aviseringar samt via vår hemsida "brfimatra.se".*

*Styrelsen anser förslaget besvarad. Styrelsen yrkar avslag på motionen.*

---

### **Motion 8-2014, Information från Gordan Ljubez**

#### **Bakgrund**

I samhället och i bostadsretsförening har vi människor som konsumerar information på många olika sätt. Vissa tycker om handskriva lappar i brevlådan. Andra tycker att det räcker med en lapp på anslagstavlan. En annan viktig kanal för att sprida informationen är föreningens hemsida. Tyvärr så har styrelsen fullständigt struntat i detta och valt att informera medlemmarna som det passar styrelsen själv. Som ett exempel så går det inte att läsa en enda rad på bostadsretsföreningens hemsida angående att renovering av tvättstugorna pågår.

Jag föreslår

- (M8-1) Att styrelsen upprättar, snarast en publik kommunikationspolicy som beskriver hur dagens, men också framtidens styrelsen ska arbeta med kommunikation mot oss medlemmar. Boende ska inte behöva ta upp denna fråga gång på gång, utan det ska vara en självklar del av styrelsearbetet.
- (M8-2) Att styrelsen får i uppdrag att ta initiativ till information kring olika pågående och kommande projekt och informera löpande hur boende ska kunna engagera sig i respektive projekt. Det är viktigt att hemsidan används till detta.

**Svar:** Vi har en levande hemsida "brfimatra.se" där vi informerar medlemmarna om vad som händer i området. Viktig information sätts upp på anslagstavlor eller direkt i medlemmens brevlåda, sedan är det upp till var och en att tillgodogöra sig informationen.

*Styrelsen anser frågan besvarad. Styrelsen yrkar avslag på motionen.*

---

#### **Motion 9-2014, Tillgänglighet från Gordan Ljubez**

##### **Bakgrund**

Eftersom våra tvättstugor ligger i källaren så måste tvätten bäras ned för trapporna för att få tillgång till tvättstugan. Detta är inget problem för de som är unga och starka. Dock så ställer det till det för våra äldre som kanske är beroende av rollatorer. Det är inte bara trappor som är problematiska, våra tunga dörrar ställer också till det.

Jag föreslår

Att styrelsen får i uppdrag att tillgängliggöra våra tvättstugor så att alla våra medlemmar enkelt kan använda dem.

**Svar:** Tvättstugorna har legat i låghusen sedan de byggdes 1975, detta är ju inte optimalt. Styrelsen har inga planer på att handikappanpassa tvättstugorna och trapphusen. Handikappanpassning kan ansökas hos stadsdelsnämnden.

*Styrelsen anser frågan besvarad.*

*Styrelsen yrkar avslag på motionen.*

---

#### **Motion 10:**

##### **Olika avgifter per månad för lika stora lägenheter från Åke/Kristina Leijon**

Jag har konstaterat att det är väldigt stora skillnader på månadsavgiften för lika stora lägenheter. Upprinnelsen till detta (bland annat) vet jag ligger cirka 40 år tillbaka i tiden när husen byggdes som hyreslägenheter och man mot hyrestillägg kunde få en exklusivare inredning, tex mörka köksluckor, lyxigare innerdörrar etc. Detta har sedan legat till grund för hyres/avgiftshöjningar som har skett med ett procentpåslag.

Jag ger här 3 exempel på lägenheter som är på 78 kvadratmeter.  
Helsingforsgatan 17 4331/mån  
Helsingforsgatan 59 4750/mån, 419 kronor dyrare per månad = 5028 kronor / år.  
Helsingforsgatan 61 4659/mån, 328 kronor dyrare per månad = 3936 kronor / år.

Jag anser att denna skillnad borde tas bort och att samma avgift borde gälla för lika stora lägenheter.

En sak som dock gör att vissa lägenheter kanske skall ha en LÄGRE avgift är avsaknaden av hiss (låghus) som försvårar för personer/familjer med barnvagn, rullator, rullstol och transporter av tyngre skrymmande varor från garage/trappor.

### **Svar från Ingrid på HSB kontoret**

Hej Rolle!

Förfrågan vad detta beror på har varit uppe tidigare på minst **2 olika stämmor** och varje gång har motionen blivit avslagna av stämman! Att det är olika "prissättningar" på exakt lika stora lägenheter grundar sig på att när en bostadsrätt bildas så bildas den ekonomiska planen på hyressättningen som finns på respektive lägenheter. Eftersom John Mattson Byggnads AB erbjöd möjligheten att välja olika teman på lägenheterna när de var nya hyreslägenheter blev det olika hyror från början eftersom det fanns både billigare tema respektive dyrare tema. Det dyraste temat benämndes "Gourmet" och den billigaste om jag inte kommer ihåg fel Harmoni och Siesta.

Orsaken till de olika teman var att Gourmet t.ex. hade linoliumgolv istället för plastgolv, badrumsskåp med belysning och mörklaserade köksluckor/garderobsdörrar – den näst dyraste hade köksluckor som såg ut som ren furu osv.

De flesta boende valde de billigaste alternativen vilket betyder att om man skall ändra avgiftssättningen till liknande avgifter måste den ekonomiska planen ändras – vilket är både komplicerat och dyrt. Dessutom innebär det att de boende som vill ha "rättvisa" avgifter måste vara beredda på en avgiftshöjning och det är väl inte så populärt! Det är jättesvårt att förklara men det här är kanske en förenklad förklaring till de boende.

Med vänlig hälsning  
Ingrid Nordahl Strazds  
Förvaltare HSB

**Svar:** Enligt Ingrids på HSB kontoret och samtal med HSB ekonomi kommer kostnaderna för att lägga om ekonomiplanen bli för stor. Denna kostnad måste tas ut och belasta den enskilde medlemmens avgift. Detta skulle innebära att samtliga kommer att få en avgiftshöjning.

*Styrelsen anser motionen besvarad.  
Styrelsen yrkar avslag på motionen.*

---

# ÅRSREDOVISNING

För HSB: s bostadsrättsförening Imatra nr. 193 i Stockholm med  
Organisationsnummer 716416-6519

Styrelsen för HSB: s bostadsrättsförening Imatra nr. 193 i Stockholm avger härmed följande årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Årsredovisningen omfattar förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Fastigheter

Föreningen bildades 1979-02-27 och registrerades 1979-04-17.

Föreningen innehar tomträtter till samt äger och förvaltar fastigheterna i kv. Imatra nr 1-3, hus 1-15 i Stockholms kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2013-04-24. På stämman deltog 37 röstberättigade, varav 3 stycken med fullmakt  
10 st. motioner inkom till stämman.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Christer Modin	ordförande
Gerhard Schmiedlau	vice ordförande
Roland Lytterstedt	ek. ansvarig
Lilian Bennis	ledamot
Marcus Holmgren	sekreterare
Jan Olofsson	ledamot utsedd av HSB Stockholm
Goran Mirman	suppleant

I tur att avgå/omval är Christer Modin, Liliane Bennis Marcus Holmgren.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 styrelsemöten samt 27 protokollförda arbetsmöten. Därtill kommer ytterligare ett antal ej protokollförda arbetsmöten.

Firmatecknare har varit Gerhard Schmiedlau, Christer Modin samt Roland Lytterstedt.

Revisorer

Föreningens revisor har varit Gunnar Andersson med Inger Baarman som suppleant, valda av föreningen samt Borevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisionsbyrå.

## Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Siv Ström. Susanne Brinck och Laura Salo Mauthner  
Sammankallande har varit Siv Ström.

## Medlemmar

Föreningen har 254 medlemmar och HSB Stockholms ekonomiska förening. Under året har 23 lägenheter överlåtits.

## Lägenheter och Lokaler

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
254	lägenheter (bostadsrätt)	16 590
10	lokaler (hyresrätt)	
	samt alla affärslokaler är nu uthyrda	

Föreningen förfogar över 266 parkeringsplatser i 5 st. garage, varav närmare hälften är uthyrd till folk som inte är boende i bostadsrättsföreningen Imatra.

## Förvaltning

HSB Stockholm sköter den ekonomiska och tekniska förvaltningen, fastighetsskötseln samt markskötseln. Utöver detta tillkommer arbeten/tjänster, som inte ingår i avtalen. Exempel på detta är kostnader för konsulttjänster.

Fastighetsskötsel och förvaltning sköts av HSB's förvaltningskontor som numera finns på Finlandsgatan 10 i Akalla.

Föreningen har haft löpande avtal med följande företag:

HSB Mark, som utför markskötsel och trädgårdsarbeten.

BEAB har utfört snöröjning.

BigBag för återvinningshantering.

Securitas för boendemiljöservice och bevakning.

Com-hem för kabel-TV

Bostadsinkasso för indrivning av utestående fordringar

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen för sopsug i Husby-Akalla

Stockholms Städsystem AB med start januari 2013

Hissgruppen AB har skött hisservice.

Vi fortsätter att gå igenom och omförhandla våra avtal.

## Övrigt

Följande gårdsombud har verkat under året.

Gård 1. Hfg. 11-21	Liliane Bennis	Hfg. 15
Gård 2 Hfg. 23-33	Ingela Coldenberg	Hfg. 27
Gård 3 Hfg. 39-49	Fari Mårtensson	Hfg. 41
Gård 4 Hfg. 51-61	Helge Weimarsson	Hfg. 71
Gård 5 Hfg. 65-75	Helge Weimarsson	Hfg. 71
	Gerhard Schmiedlau	Hfg. 71

Imatranytt har kommit ut i fyra gånger under året. Övrig information kan hämtas på vår nya hemsida. Föreningens hemsida är numera [www.brfimatra.se](http://www.brfimatra.se)

## Aktiviteter

### Renovering tvättstugor

Renovering av tvättstugorna på Helsingforsgatan 11 och Helsingforsgatan 33 är klara. Slutbesiktning återstår. Arbetet drog ut på tiden på grund av bristande anbudsunderlag från HSB konsult. Renovering av tvättstugorna på gård 3, 4 & 5 kommer att utföras under året.

### Markbesiktning

Har utförts vid två tillfällen höst och vår.

### Fuktskyddsåtgärder

P.g.a. läckage och fukt längs med en del fasadväggar och garage har vi låtit en fuktkonsult inledningsvis besiktiga Gård 5 och ge förslag på fuktskyddsåtgärder för hela terrassbjälklaget så att vi har ett hållbart tätskikt. De stora trädens rötter hade spridit sig under bl.a. asfaltgångar och liknande. Träden avverkades för att undvika framtida problem. Efter avverkning visade sig att flera träd hade röta i kärnan. Utredning fortsätter.

### Fastighetsbesiktning utförd under 2013

#### Lekplatsbesiktning

Resultat av besiktning år 2013 gav att diverse lekutrustning fick anmärkningar typ AA. Dessa har åtgärdats under året. Ny besiktning kommer att utföras under våren 2014.

#### OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll

Vi har under 2013 fått godkänd OVK på alla lägenheter.

OVK utfördes hos Orange (Hg55).

Byte av fläktar och OVK har utförts på dagis "Solåsen"

#### Hissar

Årlig besiktning av hissarna har genomförts.

#### Stamspolning av avloppsstammar

Slutfördes början av 2013 med gott resultat.

#### Byte av garagebelysning

Vi har under 2013 bytt ut vår lysrörsarmatur i garagen till LED-belysning.

Med en el-besparing på ca 100 000:- årligen.

#### Betongbesiktning garagen

Betongbesiktning har utförts av våra garage. Informationsmötet om status på garagen var 9/4.

Arbetet med ta in förslag på åtgärder och kostnader för reparationer fortgår under året.

#### Byte av städbolag

Från januari 2013 anlitas Stockholms Städsystem för städning av våra allmänna utrymmen.

Det har även utförts en storstädning av alla lokaliteter.

#### Gemensam städdag hösten 2013

Gemensamma utrymmen städades. Mer än 15 m<sup>3</sup> avfalls togs om hand. Ca 100 cyklar har tagits i förvar. Kan fås tillbaka om boende kan bevisa äganderätt. Slutet av maj skrotas överblivna cyklar.

Byte av innerdörrar på Solåsens dagis

December 2013 kom krav på byte av 6 st. innerdörrar. Anmärkning från besiktning av ansvarig tillsynsmyndighet. Beställda och byte kommer att ske under våren.

Reparation av fasadtegel Hg 67 högst uppe

Byte av en del tegelstenar har utförts.

Flytt av styrelselokal

Ny lokal Hg 57

Utomhusmiljö

Vegetation ansades och beskars, gödsling och jordförbättring utfördes under året 2013.

Forsätter under 2014.

## Ekonomi

Resultat och ställning	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	13 988	13 543	13 537	13 459	13 168
Rörelseresultat, tkr	873	-6	1 267	902	1 071
Resultat efter finansiella poster, tkr	188	-832	418	383	267
Balansomslutning, tkr	48 616	42 649	44 014	44 373	44 030
Avgifts- & hyresbortfall, tkr	189	1,0%	0,8%	1,2%	1,5%
Fond för yttre underhåll, tkr	8 197	8 334	7 983	7 711	7 711
Årsavgiftsnivå för bostäder, per kvm från och med 1/7	717	647	647	647	634
Taxeringsvärde, tkr	125 249	124 649	124 649	124 649	98 649

Fjärrvärmekostnaden utgör, som vanligt, den enskilt största kostnadsposten. Detta år ökade kostnaden till 2,956 mkr. Elkostnaderna var 1,387 mkr.

Kostnader för snörenhållning har p. g. a. de kalla och långvariga vintrarna med mycket snö uppgick till ca 123 tkr. Föregående år var kostnaden ca 203 tkr.

Årets Resultat efter finansiella poster uppgår till 188 tkr.

Amortering var 625 tkr under 2013.

## Avgifter och hyror

Årsavgiften höjdes 2013-07-01 med 10 %. Anledning var att ta tackning för föreningens ökade kostnader enligt årsredovisning 2012. Vi fortsätter med översyn av våra hyresavtal och detta arbete kommer att fortgå under året.

## Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till

Balanserat resultat	175 459
Årets resultat	<u>188 733</u>
	364 192 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag underhållsfond	- 649 085
Överföring till yttre underhållsfond	436 000
Balanserat resultat	<u>577 277</u>
	364 192 kronor

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysning.





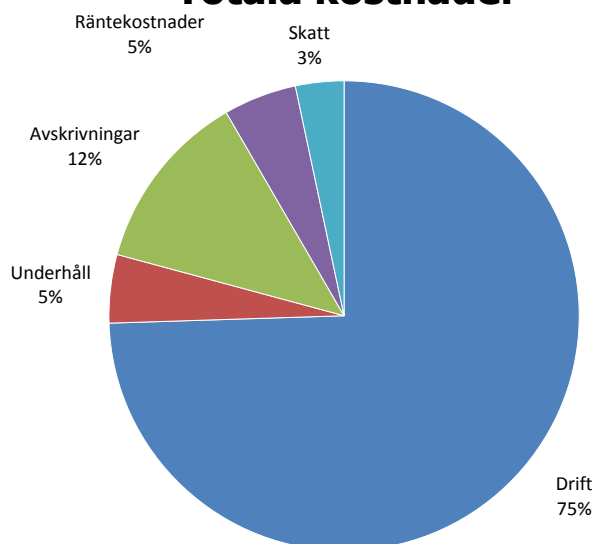
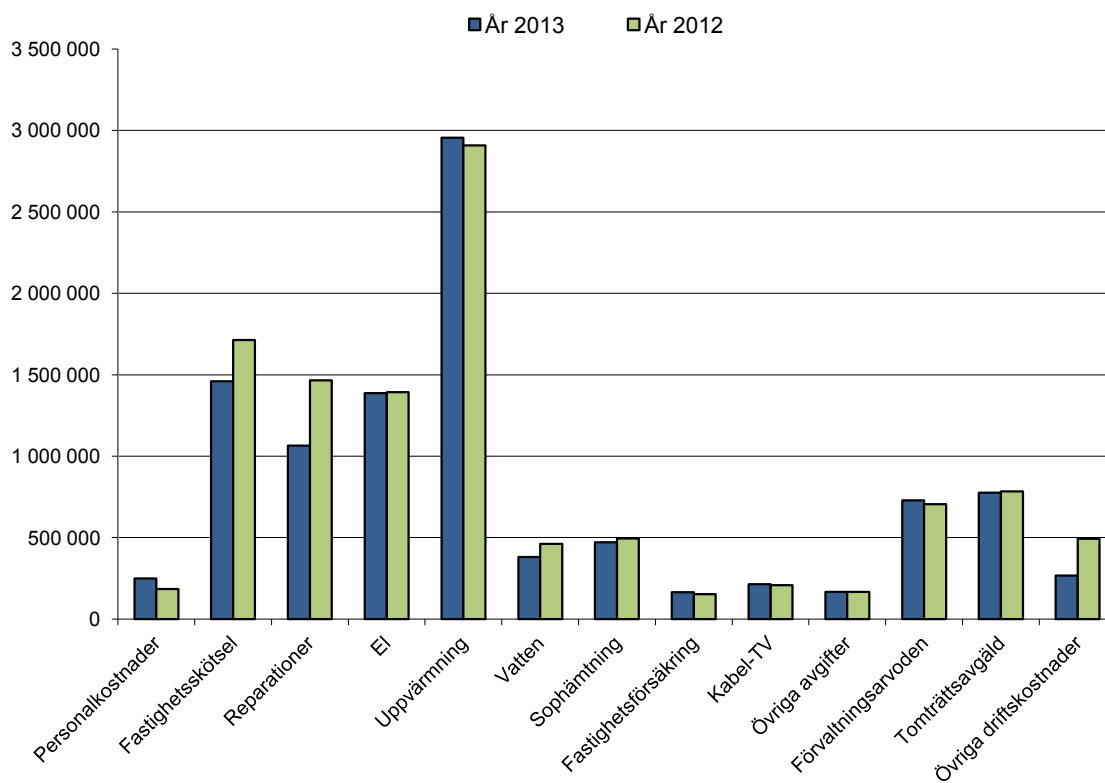
Org Nr: 716416-6519

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Org.nr: 716416-6519

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**
**Totala kostnader**

**Fördelning driftkostnader**


**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>13 988 214</b>	<b>13 543 369</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-10 287 915	-11 131 403
Planerat underhåll		-649 085	-137 043
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-459 830	-509 200
Avskrivningar	Not 3	-1 717 974	-1 772 049
Summa fastighetskostnader		-13 114 804	-13 549 695
<b>Rörelseresultat</b>		<b>873 410</b>	<b>-6 326</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	10 163	20 195
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-694 840	-845 693
Summa finansiella poster		-684 677	-825 498
<b>Årets resultat</b>		<b>188 733</b>	<b>-831 824</b>

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	36 314 667	37 450 534
Inventarier	Not 7	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	2 896 067	0
		<u>39 210 734</u>	<u>37 450 534</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>39 211 234</u>	<u>37 451 034</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		81 942	47 283
Avräkningskonto HSB Stockholm		8 538 889	3 731 286
Övriga fordringar	Not 10	217 463	132 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	547 463	786 840
		<u>9 385 757</u>	<u>4 697 815</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	500 000
Kassa och bank	Not 13	19 516	396
Summa omsättningstillgångar		<u>9 405 273</u>	<u>5 198 212</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>48 616 507</u></b>	<b><u>42 649 246</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 585 200	5 585 200
Upplåtelseavgifter		377 050	377 050
Kapitaltillskott		27 100	27 100
Underhållsfond		8 197 346	8 334 389
		<u>14 186 696</u>	<u>14 323 739</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		175 459	870 240
Årets resultat		188 733	-831 824
		<u>364 192</u>	<u>38 416</u>
Summa eget kapital		<u>14 550 888</u>	<u>14 362 155</u>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	25 000 000	24 604 947
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 224 839	0
Leverantörsskulder		953 803	863 993
Skatteskulder		134 063	18 304
Fond för inre underhåll		187 687	190 376
Övriga skulder	Not 17	227 437	185 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 337 789	2 424 217
Summa skulder		<u>34 065 619</u>	<u>28 287 091</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>48 616 507</b>	<b>42 649 246</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		41 092 000	41 092 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		41 092 000	41 092 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	188 733	-831 824
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 717 974	1 772 049
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 906 707	940 225
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	119 661	-212 583
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	5 383 475	80 030
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 409 844	807 672
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-3 478 174	-601 698
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 478 174	-601 698
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	395 053	-612 568
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	395 053	-612 568
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 326 723</b>	<b>-406 594</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 231 683</b>	<b>4 638 277</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 558 405</b>	<b>4 231 683</b>

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

**HSB Bostadsrättsförening Imatra 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.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

**Avskrivning på byggnader**

Avskrivning sker med 2% och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-40 år.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

**Inkomstskatt och underskottsavdrag**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 29 809 362 kr.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden styrelse	133 499	124 010
Sociala kostnader	42 792	33 188
	<u>176 291</u>	<u>157 198</u>
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	22 250	11 000
Löner och ersättningar	11 200	397
Sociala kostnader	3 519	125
Förlorad arbetsinkomst	36 000	0
Utbildning	0	16 271
	<u>50 719</u>	<u>16 793</u>
<b>Totalt</b>	<b>249 260</b>	<b>184 991</b>

*Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.*

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	11 272 398	10 735 392
Hyror	2 710 310	2 697 131
Försäkringsersättning	0	41 657
Övriga intäkter	195 186	202 771
Bruttoomsättning	14 177 894	13 676 951
Avgifts- och hyresbortfall	-189 522	-133 534
Hyresförluster	-158	-48
	<b>13 988 214</b>	<b>13 543 369</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	249 260	184 991
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 459 709	1 713 423
Reparationer	1 064 518	1 466 328
El	1 387 073	1 393 976
Uppvärmning	2 956 217	2 907 769
Vatten	381 430	461 122
Sophämtning	471 725	495 011
Fastighetsförsäkring	165 275	153 395
Kabel-TV	214 355	208 160
Övriga avgifter	165 945	166 030
Förvaltningsarvoden	728 569	704 652
Tomträttsavgäld	775 972	783 371
Övriga driftskostnader	267 867	493 176
	<b>10 287 915</b>	<b>11 131 403</b>
<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader	885 719	885 719
Om- och tillbyggnad	832 255	886 330
	<b>1 717 974</b>	<b>1 772 049</b>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	7 046	8 144
Ränteintäkter skattekonto	1 058	340
Ränteintäkter HSB specialinlåning	831	10 844
Övriga ränteintäkter	1 229	867
	<b>10 163</b>	<b>20 195</b>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	685 191	844 596
Övriga räntekostnader	9 649	1 097
	<b>694 840</b>	<b>845 693</b>



**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	64 433 544	63 045 771
Omklassificering Ventilation	0	1 289 829
Årets investeringar	582 107	97 944
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 015 651	64 433 544
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 983 010	-25 210 961
Årets avskrivningar	-1 717 974	-1 772 049
Utgående avskrivningar	-28 700 984	-26 983 010
Bokfört värde	<b>36 314 667</b>	<b>37 450 534</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	97 400 000	98 400 000
Mark	27 849 000	26 249 000
	125 249 000	124 649 000
<b>Not 7 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	717 283	717 283
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	717 283	717 283
Ingående avskrivningar	-717 283	-717 283
Utgående avskrivningar	-717 283	-717 283
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	786 075
Årets investeringar Tvättstugerenoveringar och Garagerenoveringar	2 896 067	-786 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>2 896 067</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	217 463	79 700
Övriga fordringar	0	52 706
	<b>217 463</b>	<b>132 406</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Securitas Sverige AB	14 058	13 250
Rena Avlopp	0	91 431
Tomträttsavgäld	196 912	196 911
Com Hem	54 759	53 580
Fastighetsförsäkring	0	165 275
Trafikkontoret	7 400	0
Hissgruppen AB	11 376	0
ISS Facility Services AB	74 343	0
HSB Stockholm	188 615	259 349
Upplupna intäkter	0	7 044
	<b>547 463</b>	<b>786 840</b>

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

Noter		2013-12-31	2012-12-31		
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm		0	500 000		
		0	500 000		
Not 13 Kassa och bank					
Nordea		19 516	396		
		19 516	396		
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 585 200	377 050	8 334 389	870 240	-831 824
Resultatdisp enl. stämmobeslut			-137 043	-694 781	831 824
Årets resultat					188 733
Belopp vid årets slut	5 585 200	377 050	8 197 346	175 459	188 733
Föreningen har ett kapitaltillskott på 27 100 kr					
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	694329	3,04%	2016-09-30	12 500 000	312 500
Stadshypotek	694330	3,56%	2018-09-30	12 500 000	312 500
				25 000 000	625 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					24 375 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					21 875 000
Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut					
Checkräkningskredit 5 000 000				4 224 839	0
Not 17 Övriga skulder					
Depositioner				68 300	54 026
Personalens källskatt				33 397	0
Moms				125 740	131 228
				227 437	185 254
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				165 000	110 229
Förutbetalda hyror och avgifter				1 136 866	1 068 940
Fortum El				136 369	161 637
Fortum Fjärrvärme				371 022	486 265
HSB Stockholm				271 809	158 133
Arvoden				36 000	58 009
Upplupna arbetsgivaravgifter				34 286	14 629
Hissbesiktningar i Sverige AB				19 875	0
Hissgruppen				3 881	12 775
Stockholm Vatten				22 725	47 524
Peter Sandström Byggnads Gruppen AB				39 629	0
Optimal Consult				135 250	56 254
Magnussons Advokatbyrå				13 044	0
Titania Bygg & VVS AB				862 500	0
Björn Entreprenad AB				10 215	77 201
Big Bag				14 504	121 264
Övriga upplupna kostnader				64 814	51 357
				3 337 789	2 424 217



**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

**Noter**

**2013-12-31    2012-12-31**

Stockholm, den 14 2014

  
Christer Modin

  
Gerhard Schmiedlau

  
Jan Olofsson

  
Liliane Bennis

  
Marcus Holmgren

  
Roland Lytterstedt

Vår revisionsberättelse har 14-04-08 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Gunnar Andersson  
Av föreningen vald revisor

  
**Alexander Forslöf**

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm, org.nr. 716416-6519

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

#### 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 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 2013-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### 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 Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

#### 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 revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med 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 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 8 14-14

  
Av föreningen vald  
revisor



  
Alexander Forslöf  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor





## ATT LÄSA EN ÅRSREDOVISNING

### ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisningen består av följande delar:

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- tilläggsupplysningar
- finansieringsanalys (större föreningar)

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen ska komplettera den information som lämnas i årsredovisningens sifferdelar, såsom balansräkningen, resultaträkningen och tilläggsupplysningarna. I förvaltningsberättelsen står viktiga uppgifter om föreningen bl a kan man läsa vem som haft uppdrag i föreningen under året och vilka personer som är i tur att avgå, antalet protokollförda sammanträden samt antalet medlemmar i föreningen och hur många överlåtelse som skett under året. Beskrivning av fastigheten och vilket underhåll som gjorts under året, kommande underhåll samt nivån på månadsavgifterna.

### RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar föreningens intäkter, kostnader och hur årets resultat har räknats fram. Intäkterna består huvudsakligen av medlemmarnas årsavgifter.

Föreningens största kostnader är kapitalkostnader i form av ränta på fastighetslån, avskrivning, reparations- och underhållskostnader, kostnader för fastighetsskötsel och trappstädning samt uppvärmnings-, vatten- och el-kostnader.

Om kostnaderna överstiger intäkterna, visar resultatet underskott som kan täckas genom i anspråktagande av under tidigare år fonderade medel (fritt eget kapital). Saknas fonderade medel måste underskottet överföras till det nya verksamhetsåret (balanseras i ny räkning).

Resultatet disponeras enligt föreningsstämmans beslut.

### AVSKRIVNINGAR

Tillgångar förlorar varje år i värde på grund av ålder och förslitning. Att tillgångarna minskar i värde är en kostnad för föreningen. När man gör en resultaträkning skall man ta upp som kostnad lika stort belopp som tillgångarna minskat i värde. Fastigheterna skall avskrivas enligt en lämplig avskrivningsplan. Enligt Årsredovisningslagen (ÅRL) behöver man inte kostnadsföra större värdehöjande reparationer på en gång utan man kan istället fördela åtgärden (göra avskrivning) över dess beräknade livstid.

### FASTIGHETSAVGIFT

Fr o m 2008 har fastighetsskatten på bostäder ersatts av en kommunal fastighetsavgift. För småhus är avgiften 6 387 kr för 2010, dock högst 0,75% av det totala taxeringsvärdet för fastigheten.

För flerbostadshus är avgiften 1 277 kr per bostadslägenhet för 2010, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

### FASTIGHETSSKATT

För de föreningar som har lokaler utgår fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### BALANSRÄKNING

Balansräkningen består av två olika delar som skall balansera d v s summan av den ena sidan skall vara lika stor som summan av den andra sidan.

Balansräkningens ena sida är en tillgångssida och består av anläggnings- och omsättningstillgångar.

Balansräkningens andra sida består av bundet och fritt eget kapital, långfristiga skulder och kortfristiga skulder,

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Med anläggningstillgångar menas tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Balansposten visar bokfört värde på föreningens byggnader efter årliga avskrivningar enligt fastställd avskrivningsplan, vanligtvis rak avskrivningsplan, men även annuitetsplan kan tillämpas.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Med omsättningstillgångar menas likvida medel och andra tillgångar som i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

## BUNDET EGET KAPITAL

Det bundna egna kapitalet är de insatser som medlemmarna betalat in och som tillsammans med fastighetslån finansierat byggandet av föreningens hus. Fond för yttre underhåll ligger också under bundet eget kapital.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

I stadgarna ska det framgå på vilka grunder medel ska avsättas för att säkerställa det framtida underhållet av föreningens hus.

I regel görs avsättningar efter antagen underhållsplan, i äldre stadgar är det vanligt med en avsättning med minst 0,3% av byggnadskostnaden eller taxeringsvärdet. Omföringen beslutas som en resultatdisposition på den ordinarie stämman.

Beloppet redovisas i balansräkningen under rubriken Bundet eget kapital och det motsvaras inte av några pengar på ett bankkonto utan det visar om det egna fria kapitalet har ett under- eller överskott.

Ett negativt eget kapital innebär att föreningen troligen har haft för låga avgifter och därmed inte kunnat täcka sina kostnader och behöver därför höja avgifterna eller sänka sina kostnader.

## FRITT EGET KAPITAL

Det fria egna kapitalet består av årets vinst och summan av tidigare års vinster (dispositionsfonden/balanserat resultat).

## FOND FÖR INRE LÄGENHETS- UNDERHÅLL, INRE FOND

I stadgarna finns angivet om avsättning skall göras till inre fond. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet finns på månadsavgiftsavin och hos styrelsen. Många föreningar väljer idag att inte göra nya avsättningar till fonden och därmed kommer den på sikt att avvecklas.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen skall betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala inom ett år.

## STÄLLDA PANTER

Summan av de pantbrev som är ställda som säkerhet för föreningens lån.

## ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande som föreningen har och som inte ska bokföras som skuld. Kan t.ex. vara borgensförbindelser och föreningsavgäld (se förklaring nedan).

## FÖRENINGSAVGÄLD

Föreningsavgälden utgår med 2,5 % av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoförperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser. Det här systemet används inte vid nyproduktion idag och det är få föreningar som har det kvar.

# Fullmakt

Varje medlem har en röst

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

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt skall vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdande.

Ort.....

Datum.....

Fullmakt för

.....

Att företräda bostadsrättsinnehavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostaderättägarens egenhändiga namntäckning

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)