

# Bostadsrättsföreningen



## Årsredovisning 2019

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 medlemen 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 bostadrättslagen 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 torsdagen den 23/4 2020**

### **Innehåll**

	sid.
1. Att bo i en bostadsrättsförening .....	1
2. Innehåll .....	2
3. Årsredovisning m. bokslut och förvaltningsberättelse	3 – 18
4. Revisionsberättelse .....	19 – 20
5. Valberedningens förslag till styrelse 2019.....	21
6. Motioner .....	22 – 35
7. Att läsa årsredovisning .....	36 – 37
8. Fullmakt .....	sista sidan



Org Nr: 716416-6519

## Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Org.nr: 716416-6519

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2019-01-01 - 2019-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen innehar fastigheten kv. Imatra nr 1 - 3, hus 1 - 15 i Stockholms kommun med tomträtt.  
Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	254	16 590
Affärslokaler	10	1862
Parkerings och garageplatser	295	0

Föreningens fastighet är byggd år 1975 - 1976. Taxeringsvärde 2019 = 196 187 000 kr

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i HUA samfällighet (sopsugsanläggning) som tar hand om föreningens hushållssopor.  
Föreningens andel är 3 %.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna förändrats med 2 %.

#### Pågående eller framtidia underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020 - 2021	Alla byggnader	Byte av korrosionsangripna avloppsrör i källarplan
2020	Undercentral	Byte av undercentral Helsingforsgatan 23
2020	Alla byggnader	Byte av ca 15 tryckstyrda takfläktar
2021	Alla byggnader	Installation av övervakningskameror i garage och källare
2022 - 2023	Alla byggnader	Renovering av trapphus. Målning, plastmatta, tak och lamparmaturer

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Alla byggnader	Installation av ny belysning entréidorrar med ny numrering
2019	Alla byggnader	Installation av brandlarm i garage, källare & trappuppgångar
2019	Undercentral	Installation av ny undercentral Helsingforsgatan 53
2018	Alla husen	Ca 30 ventilationsfläktar har bytts pga. att de var uttjänta.
2018	Alla husen	LED belysning har installerats i källargångar och andra gem. utrymmen.
2015 - 2017	Garage 1, 2, 4 & 5	Renovering pga. erosionsskador i bärande betong
2016	Alla byggnader	Installation av elektroniskt passagesystem
2013 - 2015	Tvättstuga 1 - 5	Planerad helrenovering

2



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

### Övriga väsentliga händelser

#### Markbesiktning

Har utförts vid två tillfällen vår (2019-05-15) och höst (2019-10-08).

#### Utomhusmiljö

Vegetation ansades och beskars, gödsling och jordförbättring samt att komplettering av växter/blommor har utförts under året 2019. Arbetet kommer att fortsätta under 2020.

#### Obligatorisk säkerhetsbesiktning av lekplatser

Besiktning 2019-10-02 gav en del smärre anmärkning på lekutrustningar som har åtgärdats under året. Ny obligatorisk lekplatsbesiktning kommer att utföras under hösten 2020.

#### OVK, (Obligatorisk Ventilationskontroll)

Föreningen har ett godkänt OVK.

#### Hissar

Årlig besiktning av hissarna har genomförts. Anmärkningar har åtgärdats.

#### Garageportar

Besiktigades 2018 (nu besiktning kommer att utföras 2020). En garageport (gård 4) skadades av fordon. Reparerades och bytes till ny port. Betalades av försäkring.

Miljöstugan fungerade helt enligt plan.

#### Städdag lördagen 25/10 2019

Gemensamma utrymmen städades av ca 30 medlemmar. En del av avfallet var sådant som våra medlemmar har slängt i våra gemensamma utrymmen i fastigheterna. Vilket då innebär att vi gjorde en stor besparing för föreningen. Alla medlemmar kunde även kasta sitt avfall i containrarna. Mer än 30 m<sup>3</sup> avfalls togs om hand.

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25. Vid stämman deltog 36 medlemmar varav 32 var röstberättigade.

#### Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-04-25 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Christer Modin	Ordförande
Jonte Eriksson	Vice ordförande
Marcus Holmgren	Ledamot sekreterare
Mimmi Wiktorsson	Ledamot ek. ansvarig
Maryam Riazi	Ledamot
Nicholas Ekoroth	Suppleant
Linda Rebane	Suppleant
Jan Olofsson	HSB Ledamot
Christer Öhman	HSB ledamotsuppleant

Styrelsen har under 2019-04-25 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Christer Modin	Ordförande
Jonte Eriksson	Vice ordförande
Marcus Holmgren	Sekreterare
Mimmi Wiktorsson	Ledamot ek. ansvarig
Linda Rebane	Vice sekreterare
Maryam Riazi	Suppleant
Maria Elmander	Suppleant
Jan Olofsson	HSB Ledamot
Christer Öhman	HSB ledamotsuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamot Christer Modin, Mimmi Wiktorsson, Marcus Holmgren samt suppleant Maryam Riazi och Maria Elmander.

Styrelsen har under året hållit 11 protokolförda styrelsemöten och 9 protokolförda arbetsmöten samt 2 ej protokolförda möten.





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

### Revisorer

Stefan Bäckström  
Marie Hakkarinen  
Borevision AB

Föreningsvad ordinarie  
Föreningsvad suppleant  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Christer Modin och Mimmi Wiktorsson.

### Valberedning

Hans Ringdahl  
Lena Ringdahl  
Abdulla Kadir-Danzas

Sammankallande  
Ledamot  
Ledamot

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-06-13.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 254 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 16 överlätelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomin sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nycketal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nycketal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	734	719	712	711	712
Totala Intäkter kr/kvm	896	868	851	773	776
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	6	62	-7	-16	97
Belåning, kr/kvm	2 951	2 976	2 992	2 500	1 756
Räntekänslighet	4%	5%	5%	4%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	815	660	696	656	573
Energikostnader kr/kvm	268	226	250	247	229



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhålet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelar på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhets för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

#### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelar på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

#### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	16 528	16 037	15 756	14 706	14 909
Resultat efter finansiella poster	-2 972	-1 086	-2 047	-2 539	-19
Soliditet	7%	11%	13%	17%	26%
(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)					

#### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	17 182 660
Rörelsekostnader	- 19 416 396
Finansiella poster	- 737 909
<b>Årets resultat</b>	<b>-2 971 645</b>
Planerat underhåll	+ 1 288 645
Avskrivningar	+ 1 796 470
<b>Årets sparande</b>	<b>113 470</b>

Årets sparande per kvm total yta

6

C

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm****Förändring eget kapital**

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	5 585 200	377 050	10 470 124	-7 663 358	-1 086 204
Reservering till fond 2019			112 000	-112 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 288 645	1 288 645	
Balanserad i ny räkning				-1 086 204	1 086 204
Årets resultat					-2 971 645
Belopp vid årets slut	5 585 200	377 050	9 293 479	-7 572 916	-2 971 645

**Förslag till disposition av årets resultat****Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	-7 572 916
Årets resultat	-2 971 645
	<b>-10 544 562</b>

**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-8 749 561
Årets resultat	-2 971 645
Reservering till underhållsfond	-112 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 288 645
Summa till stämmans förfogande	<b>-10 544 562</b>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning	<b>-10 544 562</b>
-------------------------	--------------------

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



Org Nr: 716416-6519

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>

**Resultaträkning****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 1	16 528 380	16 036 867
Övriga rörelseintäkter	Not 2	654 280	10 539

**Rörelsekostnader**

Drift och underhåll	Not 3	-15 045 455	-12 676 863
Övriga externa kostnader	Not 4	-822 764	-944 233
Planerat underhåll		-1 288 645	-440 816
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-463 063	-335 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 796 470</u>	<u>-1 792 598</u>
Summa rörelsekostnader		-19 416 396	-16 190 151

**Rörelseresultat****-2 233 736****-142 745****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 492	4 458
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-741 401</u>	<u>-947 916</u>
Summa finansiella poster		-737 909	-943 459

**Årets resultat****-2 971 645****-1 086 204**

e



Org Nr: 716416-6519

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31      2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	59 242 630	59 877 450
Inventarier och maskiner	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	473 180
		59 242 630	60 350 631

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		500	500

Summa anläggningstillgångar

59 243 130

60 351 131

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	1 218
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 024 218	6 419 398
Övriga fordringar		113 870	113 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 402 800	1 146 657
	Not 13	4 540 889	7 681 142
Kassa och bank	Not 14	1 036	2 586

Summa omsättningstillgångar

4 541 925

7 683 728

**Summa tillgångar****63 785 055****68 034 859**

C



Org Nr: 716416-6519

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31    2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	5 585 200	5 585 200
Upplåtelseavgifter	377 050	377 050
Kapitaltillskott	27 100	27 100
Yttre underhållsfond	9 293 479	10 470 124
	15 282 829	16 459 474
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-7 572 916	-7 663 358
Årets resultat	-2 971 645	-1 086 204
	-10 544 562	-8 749 561
Summa eget kapital	4 738 267	7 709 913

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	53 843 750	54 443 750
		53 843 750	54 443 750

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	600 000	600 000
Leverantörsskulder		1 303 488	1 474 489
Skatteskulder		73 764	30 650
Fond för inre underhåll		150 089	157 336
Övriga skulder	Not 17	571 287	566 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 504 410	3 052 627
		5 203 038	5 881 196
Summa skulder		59 046 788	60 324 946

**Summa eget kapital och skulder****63 785 055    68 034 859**

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm****Kassaflödesanalys**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	-2 971 645	-1 086 204
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 796 470	1 792 598
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 175 175	706 394
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-254 926	214 667
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-678 158	1 318 745
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 108 260	2 239 806
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-688 470	-896 089
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-688 470	-896 089
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-600 000	-312 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 000	-312 500
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 396 730</b>	<b>1 031 218</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 421 984</b>	<b>5 390 766</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 025 254</b>	<b>6 421 984</b>

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



## HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

### 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 anskaffningsvärdet om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärdet 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 1,85 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttrre 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 1 377 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. Beskattnings sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 29 809 362 kr.

€



Org Nr: 716416-6519

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31

**Noter**

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	12 181 379	11 928 300
Hyror	4 608 782	4 333 750
Övriga intäkter	199 026	207 561
Bruttoomsättning	<u>16 989 187</u>	<u>16 469 611</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-460 627	-417 910
Hyresförluster	-180	-14 834
	<u>16 528 380</u>	<u>16 036 867</u>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	654 280	10 539
	<u>654 280</u>	<u>10 539</u>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 924 830	1 611 918
Reparationer	4 285 777	2 336 997
EI	1 595 899	1 595 567
Uppvärmning	2 839 708	2 954 935
Vatten	503 062	565 158
Sophämtning	742 070	668 938
Fastighetsförsäkring	386 482	266 748
Kabel-TV och bredband	224 483	233 834
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	531 628	481 298
Förvaltningsarvoden	941 183	859 099
Tomträttsavgåld	1 035 600	1 037 343
Övriga driftkostnader	34 734	65 029
	<u>15 045 455</u>	<u>12 676 863</u>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	398 540	610 471
Hyror och arrenden	24 862	18 251
Förbrukningsinventarier och varuinköp	217 300	81 977
Administrationskostnader	83 428	94 206
Extern revision	22 750	24 000
Konsultkostnader	0	41 288
Medlemsavgifter	75 883	74 040
	<u>822 764</u>	<u>944 233</u>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	321 999	227 499
Revisionsarvode	32 200	22 750
Övriga arvoden	16 100	11 374
Löner och övriga ersättningar	4 152	0
Sociala avgifter	88 612	74 018
	<u>463 063</u>	<u>335 641</u>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 750	2 420
Övriga ränteintäkter	1 742	2 038
	<u>3 492</u>	<u>4 458</u>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	739 851	946 096
Övriga räntekostnader	1 550	1 820
	<u>741 401</u>	<u>947 916</u>



Org Nr: 716416-6519

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

<b>Noter</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 8</b>	<b>Byggnader och mark</b>		
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Anskaffningsvärde byggnader	96 055 361	95 632 453
	Årets investeringar	1 161 650	422 908
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>97 217 011</b>	<b>96 055 361</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Ingående avskrivningar	-36 177 911	-34 385 313
	Årets avskrivningar	-1 796 470	-1 792 598
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-37 974 381</b>	<b>-36 177 911</b>
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>59 242 630</b>	<b>59 877 450</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	139 000 000	91 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	15 400 000	11 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 787 000	2 970 000
	<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>196 187 000</b>	<b>132 170 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>Inventarier och maskiner</b>		
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	717 283	717 283
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>717 283</b>	<b>717 283</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Ingående avskrivningar	-717 283	-717 283
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-717 283</b>	<b>-717 283</b>
	<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	473 180	0
	Årets investeringar	-473 180	473 180
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>473 180</b>
<b>Not 11</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
	Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 12</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>		
	Skattekonto	113 870	113 869
		<b>113 870</b>	<b>113 869</b>
<b>Not 13</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	Förutbetalda kostnader	1 402 800	1 146 657
		<b>1 402 800</b>	<b>1 146 657</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.





Org Nr: 716416-6519

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm****Noter** **2019-12-31**    **2018-12-31****Not 14 Kassa och bank**

Handelsbanken	1 036	2 586
	<b>1 036</b>	<b>2 586</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	121685	1,46%	2023-09-30	10 337 500	600 000
Stadshypotek	154007	1,23%	2020-01-30	5 000 000	0
Stadshypotek	164369	1,59%	2024-03-01	14 106 250	0
Stadshypotek	227850	1,14%	2024-12-01	5 000 000	0
Stadshypotek	24471	1,19%	2022-06-01	20 000 000	0
				<b>54 443 750</b>	<b>600 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 53 843 750Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 51 443 750**Ställda säkerheter**Fastighetsintekningar ställda för skulder till kreditinstitut 58 512 500 58 512 500**Not 16 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 600 000 600 000**Not 17 Övriga skulder**

Depositioner	106 134	106 134
Momsskuld	380 511	404 224
Källskatt	78 889	55 736
Övriga kortfristiga skulder	5 753	0
	<b>571 287</b>	<b>566 094</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	77 898	83 540
Förutbetalda hyror och avgifter	1 431 209	1 309 712
Övriga upplupna kostnader	995 303	1 659 375
	<b>2 504 410</b>	<b>3 052 627</b>

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

C



Org Nr: 716416-6519

## HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Noter

2019-12-31 2018-12-31

### Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 5/3 -2020

Christer Modin

Jah Olofsson

Jothe Eriksson

Linda Rebane

Marcus Holmgren

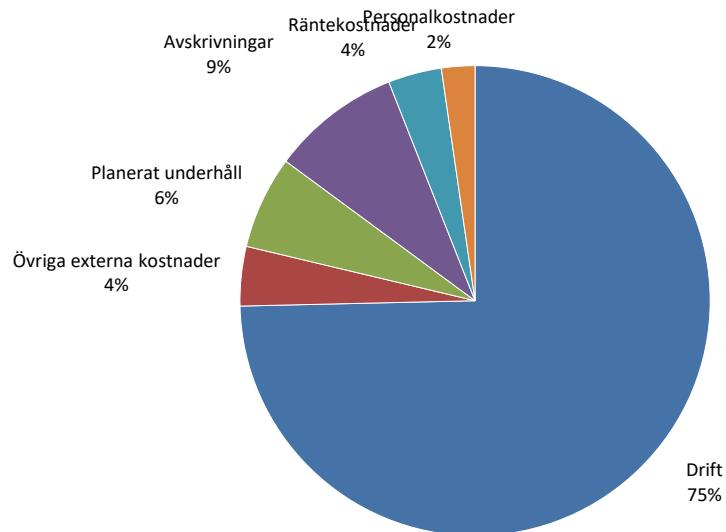
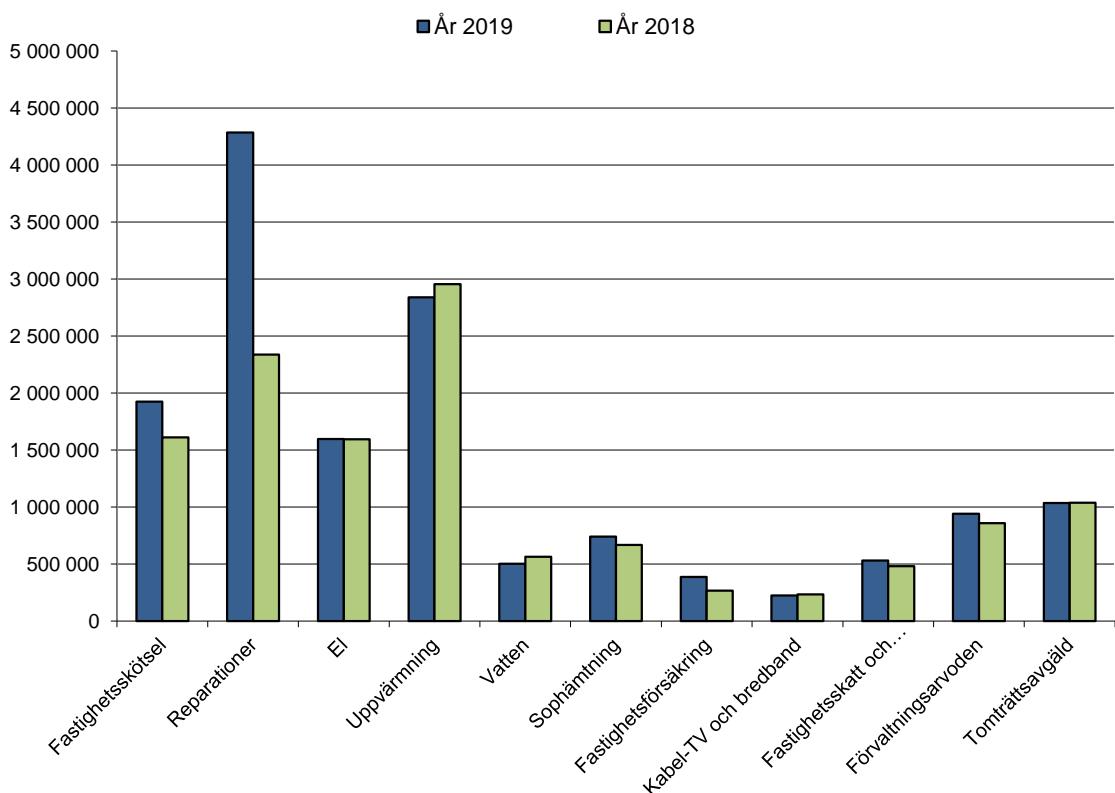
Mimmi Wiktorsson

Av föreningen vald revisor

Adnlin Ali

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Vår revisionsberättelse har 10 - 8 -20 lämnats beträffande denna årsredovisning

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Imatra i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rätvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 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 revisionssed 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 utsedd av HSB Riksförbund 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rätvisande 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

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 författnings samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Imatra i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorans ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsed 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.

### Revisorans 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:

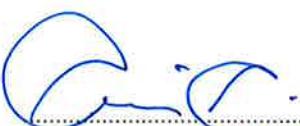
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 överträdelser 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 den 10 / 3 2020



Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Stefan Bäckström  
Av föreningen vald revisor

## Bakgrund till förslaget

Valberedningens startade arbetet den 2:a januari. Därefter har samtliga förtroendevalda intervjuats i styrelsen. Intervjuerna slutfördes den 15:e mars. Parallelt har arbetet med att rekrytera nya som varit beredda att åta sig ett styrelsearbete. Detta slutfördes också den 15:e mars.

Rekrytering till styrelsen har gjorts genom personlig rekrytering genom kontakter.

Efter utbrottet av Coronavirus, var det som att dra ner en rullgardin. Det blev svårare att knacka dörr och få prata med de boende om styrelsearbetet.

Vi har även haft en dialog med delar av styrelsen för att uppnå målet med att få ett fungerande lag som gemensamt kan utveckla styrelsearbetet i föreningen.

## Förslag till arvode

Att arvode till styrelsen under 2020 skall utgå med 5 inkomstbasbelopp och fördelas mellan ordinarie och suppleanter.

Att arvodet för revisorerna år 2020 skall utgå med  $\frac{1}{2}$  inkomstbasbelopp.

## Valberedningen överläter till stämman att besluta om valberedningens arvode

Valberedningen föreslår att stämman beslutar att styrelsen lämnar förslag till valberedningens arvode för nästkommande år.

## Förslag till styrelse

Att föreningsstämman väljer 5 ordinarie ledamöter och 2 suppleanter.

### Ett år återstår på mandatperioden

Mimmi Wiktorsson	återstår 1 år
Marcus Holmgren	återstår 1 år

### Ordinarie omval

Christer Modin	omval 1 år
Linda Rebane	omval 1 år
Jonte Eriksson	omval 1 år

### Suppleanter, nyval

Irina Strandberg	nyval 1 år
------------------	------------

### Suppleanter, omval

Maria Enander	omval 1 år
---------------	------------

### Revisorer, omval

Marie Hakkarainen	omval på 1 år
-------------------	---------------

### Valberedningen har bestått av, alla står till förfogande för omval

Hans Ringdahl	- sammankallande, omval 1 år
Lena Ringdahl	- omval 1 år
Abdulla Kadir-Danzas	- omval 1 år

## Motioner 1-11

2020-02-17

Förbjuda obehöriga tillträda till föreningen fastighet garage och gårdar. Genom att sätta skyltar med text privatområde på in och ut till gårdarna för att förhindrar obehöriga att vistas på varå gårdar och minska risken för inbrott samt lättare för securitasvakterna och polisen att ingripa av icke boende som vistas på varå gårdar med hänvisning till skyltar. Det har kostat inte mycket men tryggar våra boende från icke behöriga som vistas på varå gårdar.

Jarahmadzaie

---

**Svar:**

*Gårdarna är att anses vara allmän plats. Tillträde till garagen kräver behörighet.*

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

Stoppa dumpningen av grova sopor i trapphuset och i källaren vilket kostar stora summor i onödan. Styrelsen får klagomål och rapport vilka av boende som dumpar sina grova sopor borde bötfälla den skyldiga och inte nöja sig med att sätta gula lappar vilket leder ingenvart och att fastighetsskötarna forsla bort de kostar mycket vilket leder till avgifthöjningar och onödiga kostnader. Den skyldiga måste stå för kostnaderna och på så sätt lag och ordning ska råda.

Jarahmadzaie

---

**Svar:**

*Vi vill tacka motionslämnaren för att vilja ha ordning och reda i våra gemensamma utrymmen. Men detta kan inte anses vara en motion, utan mer som ett klagomål på boende som inte kan hålla rent efter sig. Klagomål hanteras av HSB:s förvaltningskontor.*

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

Sabotage och skadegörelse på föreningens fastighet kostar enorma summor vilket kan man förhindra och förebygga. Styrelsen får rapport klagomål om vilka som står för sabotage och skadegörelse som borde polisanmälas samt den skyldiga ska stå för utryckning av jour och reparationer för skadegörelse samt får en varning som på det sättet minska onödiga kostnader och avgifthöjningar.

Jarahmadzaie

---

**Svar:**

*Styrelsen kan konstatera att skadegörelsen på våra fastigheter har minskat under senaste åren. Tvärt emot vad motionslämnaren påstår. Kan bero på det bedrivs ett effektivt arbete emot klotter och skadegörelse. Detta kan inte anses vara en motion, utan mer som klagomål och påståenden utan underbyggnad. Klagomål hanteras av HSB:s förvaltningskontor.*

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

Det är en stor problem med störningar och olovliga andrahandsuthyrningar. Styrelsen får mycket klagomål om störningar på grund av många bor i en liten bostad som ämnat för en eller två personer men det bor ett tiotal vilket kostar enorma summor oss andra borätsinnehavare mycket störningar in/ut springande hela tiden slitage på fastigheten värme och el kostnader för det är många som lagar mat och duschar och risk för inbrott störningar med mycket annat. En del driver catering massmatlagning tvätteri vilket är inte tillåtet och styrelsen får rapport och klagomål om detta men har inte vidtagit några åtgärder. Det har kostat enorma summor för föreningen vilket leder till avgifthöjningar för oss borätsinnehavare.

Jarahmadzaie

---

**Svar:**

*Det är allmänt känt att otillåtna andrahandsuthyrningar är ett problem som kan vara svåra att komma åt. HSB:s förvaltare och styrelsen arbetar i nära samarbete med att minska antalet otillåtna andrahandsuthyrningar.*

*Då ett konkret yrkande saknas kan detta inte anses vara en motion, utan mer som ett klagomål. Klagomål hanteras av HSB:s förvaltningskontor.*

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

Det är på tiden att styrelsen sätter bommar i infarten på gårdarna för att förhindra biltrafiken till gårdarna vilket skadar garagetaket gårdstenar träräcket runt gräset buller och störningar trots att det star skyltar men ingen bry sig och anda kör in på gårdarna om man ringer till securitas p-böter det dröjer länge och da har personen åkte iväg att satta bommar förhindrar biltrafiken till gårdarna samt sparar enorma summor som på grund av bil vibrationer garagetaket får sprickor vilket leder till stora kostnader för reparationer.

Jarahmadzaie

---

**Svar:**

*Detta är i princip samma motion (motion 1-2019) som togs upp vid förra årsstämma. Då avslogs den med följande motivering.*

*"Det är korrekt att innergårdarna inte är byggda för tunga fordon. Däremot har det vid undersökningar inte visat sig några sprickor. Däremot måste nyttotrafik som snöräjningsfordon, städfordon, fordon för trädgårdsskötsel samt ambulansbårar, pirrar, barnvagnar, rullstolar och annat ta sig in utan problem.*

*Just nu står vi kanske inför en renovering av tätskiktet på gårdarna, det utförs mätningar och undersökningar på hur omfattande detta arbete kan bli. Innan vi får svar på det vill vi inte lägga pengar på nya bommar. Till våren när det är städdat flyttas de vanliga betongklossarna tillbaka. När det är dags att gå vidare kan bommar vara en bra lösning som bör vägas mot andra lösningar".*

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

Styrelsen måste komma med tydlig bestämmelse för att spara lidande och störningar. Det är många som i ditt och datt renoverar sina borätter i vilket tid som helst ibland ända till kl:23 -24 på kvällar som borrar i betong och bankande sju dagar i veckan utan hänsyn till spädbarnfamiljer och äldre sjuka. Det har leder till onödiga uttryckningar av securitas störningsjour som kostar mycket vid varje uttryckning. Styrelsen måste komma med tider som är tillåtna för renoveringar av borätter till exempel:

Borrning i betong mellan kl: 10-14 vardagar

Lör-Sön mellan kl: 12-14

Vanliga renoveringar av borätten vardagar må-fre mellan kl: 08-16

Lör-sön mellan kl: 11-15

Jarahmadzaie

---

**Svar:**

*Följande tider gäller idag för bullrande renoverings och reparationsarbeten.*

*Vardagar 8.00 - 17.00*

*Lördag & söndag 10.00 – 16.00*

*Icke bullrande arbeten får förekomma efter 20.00*

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

For att förhindra och förebygga inbrott styrelsen har fatt rapport klagomål att det är många obehörig springer in i garagen fastän personer saknar garageplats men ändå har tillgång till tagg för att tillträdda och vistas i garagen. Styrelsen har också fått rapport och klagomål att ta bort behöriga av taggar till alla hus på gården och taggen ska ge tillträdd till den port som borätsinnehavaren bor samt tvättstugan och inte till alla andra hus. För att förebygga inbrott ofredande störningar sabotage och skadegörelse.

Jarahmadzaie

---

**Svar:**

*Alla boende på samma gård har tillgång till garagen för att kunna ta sig till tvättstugan. Anledning är då främst att äldre skall kunna gå till tvättstugan via garagen för att slippa snö och is på vintern. Så blev det beslutat när tagg systemet installerade. Så skall det förbli.*

*Att det skulle vara stora problem med inbrott, störningar, sabotage och skadegörelse via våra garage är inte längre ett stort problem. Om det så skulle vara så är det något som HSB:s förvaltare hanterar. Detta är en ordningsfråga och kan inte anses vara en motion då ett yrkande saknas.*

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

Föreningen förlorar stora summor på grund av ohyrda garageplatser. Det är en femtedel av garageplatserna som är tomma och ohyrda på grund av hög hyran. Styrelsen har fått rapport och klagomål om detta men har inte vidtagit några åtgärder. För att få bakt med problemet så det ska kosta mellan 400- 500 kr för borättsinnehavare och mera för extern så många kommer att hyra garageplatser som idag parkerar på gatan och föreningen kommer att få in mellan 50000 till 60000 kr varje månad vilket är mycket pengar varje år.

Jarahmadzaie

---

**Svar:**

*Detta har tagits upp vid förra årsmötet (motion 2 - 2019).*

*Avslogs då med följande motivering:*

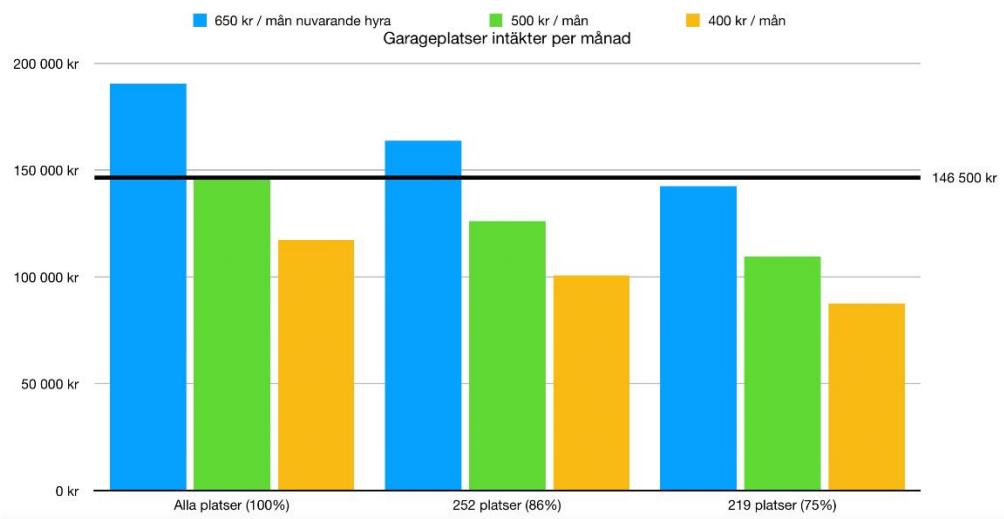
*"Det senaste garaget nr: 5 blev klar för återinflytning efter renoveringen i maj 2017. Nästan två år sedan. Renoveringen av alla garagen har pågått från september 2015 till och med maj 2017.*

*Vi har i dagsläget 38 st outhyrda garageplatser ej motorcykelgarage inräknat, vilket då ger en hyresförlust på 24 700 kr/mån beräknat på 650 kr/mån.*

*Vid en sänkning till 500 kr/mån minskar intäkterna ytterligare med 19 000 kr vilket då ger en hyresförlust på 43 700 kr/mån.*

Garageplatser intäkter per månad

	Uthylda platser	650 kr / mån nuvarande hyra	500 kr / mån	400 kr / mån
Alla platser (100%)	293	190 450 kr	146 500 kr	117 200 kr
252 platser (86%)	252	163 800 kr	126 000 kr	100 800 kr
219 platser (75%)	219	142 350 kr	109 500 kr	87 600 kr



Principen har alltid varit att alla garagehyresgäster skall bära alla kostnaderna för garagen och inte belasta bostadsrättsinnehavarna. Om inte kostnaderna täcks blir resultatet att alla boende i brf Imatra med eller utan bil måste vara med och betala för inkomstbortfallet.

Då är det inte uteslutet att det kan bli tal om ev. avgiftshöjningar för alla boende för att täcka bortfallet. Vinnarna blir då externa hyresgäster som då inte bor på brf Imatra och inte belastas med avgiftshöjningar.

Observera rent historiskt så har brf Imatra aldrig haft 100 % uthyrningsbeläggning av våra p-platser i garagen.

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

Trygghet styrelsen har fått rapport klagomål om att föreningen betalar höga summor till securitasvaktbolaget man ser inte skymt av securitasvakterna. Man har framfört till styrelsen att vakterna ska patrullera med hunden i garagen på gårdarna och på vändzonen som ofta är en tillhåll för kriminella som samlas där och utför sina affärer. Det finns ingen telefon nummer som man kan ringa till securitas vakterna förutom störningjour som bara kommer om det är liv så vad är meningen att betala stora summor till vaktbolagen som inte är tillgängligt. Vi betalar för tjänster som inte är tillgängligt.

Jarahmadzaie

---

**Svar:**

*Liknande motion (motion 9-2019) lämnade motionsskrivaren in till förra årsstämman. Den avslogs då med följande motivering.*

*Yrkande saknas. Föreningen anlitar Securitas för områdesbevakning. Styrelsen har förhandlat så att vi har ytterligare rondering med hund varje dag till samma kostnad som tidigare.*

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

Många har installerat motordriven köksfläkt vilket är inte tillåtet som gör att takfläkten inte klarar hög luftflöde vilket leder till att takfläkten låter mycket och går sönder. Detta medför höga kostnader i onödan som leder till avgifthöjningar för takfläkten kostar mycket. Det är bara kupan utan motordriven som är tillåten att installera i köket. Man kan råd fråga fastighetsskötaren vilket kan ge information.

Jarahmadzaie

---

**Svar:**

*Föreningen utför var 6 år lagstadgad OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Då ställer man in ventilation samt identifierar vem som har motordrivna köksfläktar. Vid detta tillfälle anmodas då boende att de måste byta ut motorfläkten till en spiskåpa utan motor. Att motordriven köksfläkt skall vara skadlig för takfläkten är ett påstående taget ur luften. En motordriven köksfläkt kan störa köksventilationen för andra boende som är anslutna till samma ventilationsstam.*

*Yrkande saknas*

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

Nedskräpningen av garagen cigarettfimpars snusrester fågelmat och skräp som folk flyttar och lämnar rester efter sig utan att städa som kan vara grova sopor eller vad som helst. Garagestädningen kostar mycket och årligen stor städas men om folk slänger sitt skrap vilket leder till att alla straffas genom avgifthöjningar trots att de inte har varit i garagen. Nedskräpningen drar in gnagare vilket belastas föreningen ekonomi städning och sanering i onödan. Det står klart och tydligt vilka skyldigheter borättsinnehavarna har när man tecknar avtal. För att dra ner på kostnaderna alla måste bidra hjälpa till och på så sätt skapa en trivsam bomiljö för boende barnfamiljer äldre och alla

Jarahmadzaie

---

**Svar:**

*Det är bra att motionsskrivaren tar upp denna ordningsfråga om nedskräpning i garagen. Att genomföra en garagestädning en gång om året är ett måste av hygieniska skäl. Annars skulle garagen bli alldeles för nersmutsade. Vi skulle tjäna på om alla kunde hjälpa till med att hålla garagen rena och inta kasta papper, snus och annat skräp i garagen. Vad vi känner till så har det inte rapporterats att det förekommer gnagare i garagen. Som sagt det vore bra om alla kunde hjälpa till att hålla garagen rena så blir det betydligt trevligare.*

**Yrkande saknas**

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

## Motion nr: 12

### *Gemensam upphandling av nya fönster*

Gör det enkelt för medlemmar i föreningen att byta ut fönstren i sina lägenheter för att förbättra husets energimärkning, minska uppvärmningskostnaderna och öka marknadsvärdet. De nuvarande fönstren är omoderna och det drar kallt från dem. Detta drar ner boendekomfort och värdet på lägenheten.

Imatra borde kontakta flera olika fönstertillverkare för att ta fram ett grupperbjudande för nya energieffektiva fönster. Företaget ska ha ett bra erbjudande med ett enklare och ett dyrare alternativ, till exempel PVC och trä. Utsidan ska vara i linje med hur de nuvarande fönstren ser ut. Efter att ett förslag tagits fram ska det meddelas till de boende i föreningen som då har möjlighet att anmäla intresse för att byta sina fönster. Om någon efteråt bestämmer sig för att de vill byta sina fönster så är det enkelt att visa dem till samma företag igen.

Yrkar att Imatra tar fram ett grupperbjudande för att byta till nya energieffektiva fönster.

Med vänliga hälsningar,  
Zlatomir Iliev och Linda Andersson

---

*År 1997 - 1998 renoverades alla fönster och balkongdörrar på brf Imatra. Bedömmes att detta inte är så enkelt som motionsskrivaren påstår med att enskilda boende själva skall få utföra fönsterbyten. Anledningen är att våra hus är K-märkta. För att få byta fönster kommer det att krävas bygglov. Byggnadsnämnden och skönhetsrådet är mycket restriktiva på att förändra fastigheterna exteriört. Därför är det mest troligt att alla fönster i samtliga fastigheter måste bytas vid ett och samma tillfälle efter att föreningen har fått ett godkänt bygglov. Det kan då bli mycket kostsamt. En avgifthöjning kan då inte uteslutas. Fönsterbyten finns inte i dagsläget med i underhållplan.*

### **Svar:**

*Styrelsen anser frågan besvarad. Styrelsen avser att sätta in fönsterbyte i underhållsplan.*

# Motion Nr: 13

MOTIONEN FÖR TILL  
STÄMMAN AV

I NU kan man sortera  
matavfall utan att ha  
egen kompost. Det blir  
obligatoriskt 2023.  
Skulle inte vi kunnat  
börja tidigare.

Man lägger matavfallen  
i brunns eller gröna pappers  
påsar som slängs i en  
speciell behållare. Kan inte  
vi ha en sängd i återvin-  
ningsstugan.

Skulle inte vi kunnat instala  
solceller på taket  
eller söder väggar på  
våra hus. Det är  
många som är. Det kost-

tar mycket, menger grön  
och kanske billigare ej. Är  
jag gratis inom det är instala-  
rerat, jag skulle godkänna  
en höjning av månadsavr-  
giften i så fall.

Irene Westerberg  
Hg 29.

## Svar på motion 13:1

Föreningen är delägare med 3 % i HUA sopsugsanläggning. Det är här våra hushållssopor tas om hand. De har i dagsläget ett ansvar att utarbeta hur matavfall skall sorteras efter 2023.

Vi har inte möjlighet att ta hand om och kompostera matavfall i vår återvinningsstuga. Vi måste avvänta de krav och anvisningar som kommunen kommer med.

## Svar på motion 13:2

Att sätta solceller på våra fasader är i princip omöjligt då våra fastigheter är K-märkta. Exteriört skulle ett sådant ingrepp bli alldeles för stort byggnadsnämnden och skönhetsrådet skulle trotsigen inte ge tillstånd för det.

Orsak är att de redan har avslagit vår ansökan om kollektivt bygglov att glasa in våra balkonger. Vilket då måste anses vara ett mindre ingrepp än att montera solceller på fastigheternas fasader.

Alternativ att ha solceller på taket är en tveksam investering då återbetalningstiden "Pay off tid" för en sådan investering kan bli upp emot 10 år innan den kan gå med vinst.

Styrelsen anser frågan besvarad.

A; Styrelsen yrkar avslag på motion 13:1

B; Styrelsen yrkar följande på motion 13:2, att studera möjlighet för installation av solceller på taken.



## ATT LÄSA EN ÅRSREDOVISNING

### ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisningen består av följande delar:

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

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen ska komplettera den information som lämnas i årsredovisningens sifferdelar, såsom balansräkningen, resultaträkningen och tilläggssupplysningarna. 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 protokollförlda sammanträden samt antalet medlemmar i föreningen och hur många överlätelser 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 försitning. 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 bostads-lägenhet 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 ytter underhåll ligger också under bundet eget kapital.

## **FOND FÖR YTTRÉ 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. Specification av fondens fördelning på respektive lägenhet finns på månadsavgiftsavlin och hos styrelsen. Många föreningar väljer idag att inte göra nya avsättningar till fonden och därmed kommer den på sikt att avvecklas.

## **LÄNGFRISTIGA 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.

## **ANSVARSFÖRBINDELSE**

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

## **FÖRENINGSAVGÄLD**

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



HSB – där möjligheterna bor

# 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 de ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens maka/make, registerad partner, sambo, annan närmiljöende (= 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 bostadsrätsinnehavarens .....

Lägenhetsnummer ..... Helsingforsgatan nr: ,,,,,,,,,,, i bref Imatra

Bostadsrätsägarens egenhändiga namnteckning

.....  
(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)