

Bostadsrättsföreningen Imatra



Årsredovisning 2018

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 25/4 2019

Innehåll

	sid.
1. Att bo i en bostadsrättsförening	1
2. Innehåll	2
3. Förvaltningsberättelse 2018	3 – 8
4. Årsredovisning & Bokslut 2018	9 – 19
5. Revisionsberättelse	20 – 21
6. Valberedningens förslag till styrelse 2019.....	22 – 23
7. Motioner	24 – 32
8. Att läsa årsredovisning	33 – 34
9. Fullmakt	35

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF IMATRA I STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter 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 tomrätt. I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	m ²
Bostadsrätter	254	16 590
Affärslokaler	10	1 862
Parkeringsplatser	0	--
Garageplatser	293	

Föreningens fastighet är byggd 1975 - 1976. Taxeringsvärde år 2016 = 132 170 000 kr. Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i HUA samfällighet.
Tar hand om föreningens hushållssopor.
Föreningens andel är 3 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna förändrats med 2 %.

Genomfört och planerat underhåll

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Alla byggnader	Installation av brandlarm i garage, källare & trappuppgångar
2019	Alla byggnader	Byte av läckande avloppsrör i källarplan
2019	Alla byggnader	Installation av ny belysning entrédörrar med ny numrering.
2019	Undercentraler	Två nya undercentraler planeras att bytas i sommar.
2020	Alla byggnader	Installation av övervakningskameror i garage och källare



Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2013	Tvättstuga 1 & 2	Planerad helrenovering
2014	Tvättstuga 3 & 4	Planerad helrenovering
2015	Tvättstuga 5	Planerad helrenovering
2015	Garage 1	Renovering pga. erosionsskador i bärande betong
2016	Alla byggnader	Installation av elektroniskt passagesystem
2016	Garage 2 & 4	Renovering pga. erosionsskador i bärande betong
2017	Garage 5	Renovering pga. erosionsskador i bärande betong
2018	Alla husen	LED belysning har installerats i källargångar och andra gemensamma utrymmen.
2018	Alla husen	Ca 30 ventilationsfläktar har bytts pga. att de var uttjänta.

Övriga väsentliga händelser**Markbesiktning**

Har utförts vid två tillfällen höst och vår.

Utomhusmiljö

Vegetation ansades och beskars, gödsling och jordförbättring samt att komplettering av växter/blommor har utförts under året 2018. Arbetet kommer att fortsätta under 2019.

Obligatorisk säkerhetsbesiktning av lekplatser

Besiktning 2018-09-27 gav en del smärre anmärkning på lekutrustningar som har åtgärdats under året. Dock blev det en anmärkning av typ A på en infästning på nya staketet som omger Solåsens uteplats (dagens på Hg 65 - 67). Felet har åtgärdats omedelbart. Ny obligatorisk lekplatsbesiktning kommer att utföras under 2019.

OVK, (Obligatorisk Ventilationskontroll)

Ventilationskontroll har utförts 2017. Dokumenterade anmärkningar har åtgärdats under hösten/vintern 2018. Föreningen har nu ett godkänt OVK.

Hissar

Årlig besiktning av hissarna har genomförts. Anmärkningar har åtgärdats.

Garageportar

Besiktigades 2018 (sker var annat år)

Miljöstugan fungerade helt enligt plan.

Städdag lördagen 20/10 2018

Gemensamma utrymmen städades. Medlemmarna fick även kasta sitt avfall i containrarna.

Mer än 35 m³ avfalls togs om hand. 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.



Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-26. Vid stämman deltog 37 röstberättigade varav 1 stycken med fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christer Modin, Jonte Eriksson, suppleanter Linda Rebane samt Nicholas Ekroth.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollfördra styrelsemöten, samt 8 protokollfördra arbetsmöten. Därtill kommer ytterligare två ej protokollfördra arbetsmöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mimmi Wiktorsson, Jonte Eriksson, Christer Modin och Marcus Holmgren. Teckning sker av två i förening.

Revisoror

Stefan Bäckström	Föreningsvald ordinarie
Mohin Moradi	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Valberedningen består av Hans Olov Ringdahl (sammankallande), Marie Hakkarainen och Farangis Solaimani Zadeh.

Underhållsplansplan

Underhållsplansplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsställmäns beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond. Underhållsplansplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Underhållsbesiktning genomfördes 2018-06-07 

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 254 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018. Under året har 24 överlätelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk 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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/m ²	719	712	711	712	712
Totala Intäkter kr/m ²	868	851	773	776	760
Sparande till underhåll och investeringar kr/m ²	62	-7	-16	97	46
Belåning, kr/m ²	2976	2992	2500	1756	1529
Räntekänslighet	5%	5%	4%	3%	2%
Drift och underhåll kr/m ²	660	696	656	573	618
Energikostnader kr/m ²	226	250	247	229	232

(Nycketal i tkr om inte annat anges)

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 underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nycketal 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 länestocken 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	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	16 037	15 601	14 706	14 909	14 608
Resultat efter finansiella poster	-1 086	-2 047	-2 539	-19	-1 150
Soliditet	11%	13%	17%	26%	28%

(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	16 047 406
Rörelsekostnader	- 16 190 151
Finansiella poster	- 943 459
Årets resultat	- 1 086 204

Planerat underhåll	+440 816
Avskrivningar	+1 792 598
Årets sparande	1 147 210

Årets sparande per kvm total yta

62



Förändring av eget kapital

	Insatser	Kapitaltillskott	Upplåtelse avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 585 200	27 100	377 050	10 871 940	-6 018 243	-2 046 931
Reservering till fond 2018				39 000	-39 000	
Ianspråktagande av fond 2018				-440 816	440 816	
Balanserad i ny räkning					- 2 046 931	2 046 931
Årets resultat						-1 086 204
Belopp vid årets slut	5 585 200	27 100	377 050	10 470 124	-7 663 358	-1 086 204

Förslag till resultatdisposition av årets resultat

Till Stämmas förfogande står följande belopp i kronor

Balanserat resultat	-7 663 358
Årets resultat	-1 086 204
	<u>-8 749 561</u>

Styrelsens disposition	
Balanserat resultat	-8 065 174
Årets resultat	-1 086 204
Reserverat till underhållsfond	- 39 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>440 816</u>
Summa till stämmans förfogande	<u>-8 749 561</u>

Stämman har att ta ställning till:

Balanserad i ny räkning **-8 749 561**

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

C



Org Nr: 716416-6519

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Org.nr: 716416-6519

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

€



Org Nr: 716416-6519

HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31

Resultaträkning**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 1	16 036 867	15 600 662
Övriga rörelseintäkter	Not 2	10 539	154 898

Rörelsekostnader

Drift och underhåll	Not 3	-12 676 863	-13 367 397
Övriga externa kostnader	Not 4	-944 233	-924 122
Planerat underhåll		-440 816	-130 526
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-335 641	-330 307
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 792 598	-1 775 624
Summa rörelsekostnader		-16 190 151	-16 527 976

Rörelseresultat**-142 745****-772 415****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 458	3 360
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-947 916	-1 277 876
Summa finansiella poster		-943 459	-1 274 516

Årets resultat**-1 086 204****-2 046 931***e*



Org Nr: 716416-6519

HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**Balansräkning****2018-12-31 2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	59 877 450	61 247 140
Inventarier och maskiner	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 10	473 180	0
		60 350 631	61 247 140

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11	500	500
	500	500
	60 351 131	61 247 640

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 218	73 181
Avräkningskonto HSB Stockholm	6 419 398	5 386 630
Övriga fordringar	113 869	115 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 146 657	1 287 717
Kassa och bank	7 681 142	6 863 042
	2 586	4 136
Summa omsättningstillgångar	7 683 728	6 867 178
Summa tillgångar	68 034 859	68 114 818

E



Org Nr: 716416-6519

HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**Balansräkning****2018-12-31 2017-12-31****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	10 470 124	10 871 940
	16 459 474	16 861 290

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 663 358	-6 018 243
Årets resultat	-1 086 204	-2 046 931
	-8 749 561	-8 065 174
	7 709 913	8 796 116

Summa eget kapital

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	54 443 750	55 043 750
		54 443 750	55 043 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	600 000	312 500
Leverantörsskulder		1 474 489	1 142 921
Skatteskulder		30 650	25 062
Fond för inre underhåll		157 336	159 556
Övriga skulder	Not 17	566 094	222 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 052 627	2 412 207
		5 881 196	4 274 951

Summa skulder

Summa eget kapital och skulder**68 034 859 68 114 818***R*



Org Nr: 716416-6519

HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

	2018-01-01	2017-01-01
Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster	-1 086 204	-2 046 931
-----------------------------------	------------	------------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 792 598	1 775 624
Kassaflöde från löpande verksamhet	706 394	-271 307

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	214 667	852 113
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 318 745	31 713
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 239 806	612 519

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter	-896 089	-4 929 529
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-896 089	-4 929 529

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-312 500	4 690 895
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-312 500	4 690 895

Årets kassaflöde	1 031 218	373 885
-------------------------	------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	5 390 766	5 016 881
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	6 421 984	5 390 766
-------------------------------------	------------------	------------------

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

(C)

**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.

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 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 härföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm****Noter**

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	11 928 300	11 819 519
Hyror	4 333 750	4 065 867
Övriga intäkter	207 561	293 416
Bruttoomsättning	<u>16 469 611</u>	<u>16 178 802</u>
 Avgifts- och hyresbortfall	 -417 910	 -531 971
Hyresförluster	-14 834	-46 169
	<u>16 036 867</u>	<u>15 600 662</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättning	10 539	154 898
	<u>10 539</u>	<u>154 898</u>

Not 3 Drift och underhåll

Fastighetsskötsel och lokalvård	1 611 918	1 954 714
Reparationer	2 336 997	3 095 488
EI	1 595 567	1 299 679
Uppvärmning	2 954 935	2 919 202
Vatten	565 158	592 754
Sophämtning	668 938	593 915
Fastighetsförsäkring	266 748	250 033
Kabel-TV och bredband	233 834	230 574
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	481 298	475 710
Förvaltningsarvoden	859 099	852 014
Tomträttsavgåld	1 037 343	1 033 974
Övriga driftkostnader	65 029	69 340
	<u>12 676 863</u>	<u>13 367 397</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Bevakningskostnader	610 471	573 010
Hyror och arrenden	18 251	14 330
Förbrukningsinventarier och varuinköp	81 977	157 835
Administrationskostnader	94 206	80 907
Extern revision	24 000	24 000
Konsultkostnader	41 288	0
Medlemsavgifter	74 040	74 040
	<u>944 233</u>	<u>924 122</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Arvode styrelse	227 499	227 799
Revisionsarvode	22 750	22 400
Övriga arvoden	11 374	11 200
Sociala avgifter	74 018	68 908
	<u>335 641</u>	<u>330 307</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 420	1 810
Ränteintäkter skattekonto	0	49
Övriga ränteintäkter	2 038	1 501
	<u>4 458</u>	<u>3 360</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	946 096	1 072 526
Övriga räntekostnader	1 820	205 350
	<u>947 916</u>	<u>1 277 876</u>

C

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och mark			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Anskaffningsvärde byggnader	95 632 453	87 605 703	
Årets investeringar	422 908	8 026 750	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 055 361	95 632 453	
 Ingående avskrivningar	-34 385 313	-32 609 689	
Årets avskrivningar	-1 792 598	-1 775 624	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 177 911	-34 385 313	
 Utgående bokfört värde	59 877 450	61 247 140	
 Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	91 000 000	91 000 000	
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 200 000	11 200 000	
 Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000	
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 970 000	2 970 000	
Summa taxeringsvärde	132 170 000	132 170 000	
Not 9 Inventarier och maskiner			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärde	717 283	717 283	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	717 283	717 283	
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivningar	-717 283	-717 283	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-717 283	-717 283	
 Bokfört värde	0	0	
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott			
Ingående anskaffningsvärde	0	3 097 221	
Årets investeringar	473 180	4 929 529	
Omklassificering till byggnad	0	-8 026 750	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	473 180	0	
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Ingående anskaffningsvärde	500	500	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500	
Andel i HSB Stockholm	500	500	
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar			
Skattekonto	113 869	113 869	
Övriga fordringar	0	1 644	
113 869	115 513	<i>Q</i>	

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm****Noter****2018-12-31 2017-12-31****Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	1 146 657	1 134 760
Upplupna intäkter	0	152 957
	1 146 657	1 287 717

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

Not 14 Kassa och bank

Handelsbanken	2 586	4 136
	2 586	4 136

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	121685	1,46%	2023-09-30	10 937 500	600 000
Stadshypotek	24470	0,98%	2019-02-09	14 106 250	0
Stadshypotek	24471	1,19%	2022-06-01	20 000 000	0
Stadshypotek	722545	3,22%	2019-01-30	5 000 000	0
Stadshypotek	989914	1,45%	2019-12-01	5 000 000	0
				55 043 750	600 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 54 443 750

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 52 043 750

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	312 500
--------------------------------------	---------	---------

Not 17 Övriga skulder

Depositioner	106 134	106 134
Momsskuld	404 224	60 552
Källskatt	55 736	56 019
	566 094	222 705

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	83 540	111 600
Förutbetalda hyror och avgifter	1 309 712	1 288 404
Övriga upplupna kostnader	1 659 375	1 012 203
	3 052 627	2 412 207

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

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

C



Org Nr: 716416-6519

HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Stockholm, den

Christer Modin

Jah Olofsson

Jonte Eriksson

Marcus Holmgren

Maryam Riazi

Mimmi Wiktorsson

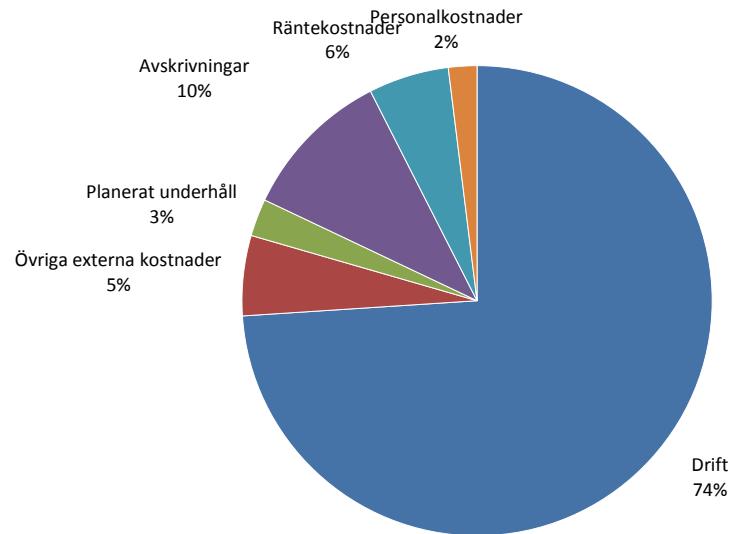
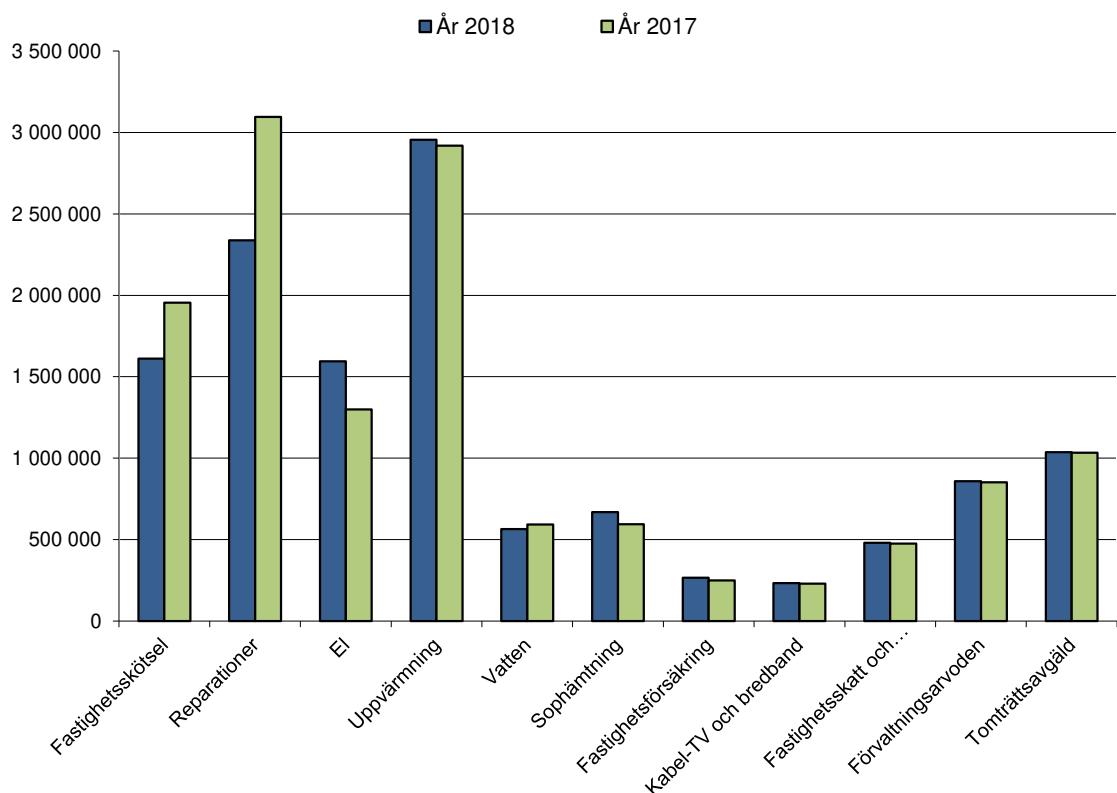
Vår revisionsberättelse har **12-03-19** lämnats beträffande denna årsredovisning

Stefan Bäckström

Adnin Ali

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

**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 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 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 för föreningen.

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 rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, varför detta beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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, varför detta beror på oegentligheter eller fel, 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 fel 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, varför detta beror på oegentligheter eller fel, utformar och utför granskningssättgärder 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefattaagerande 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 granskningssättgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 författningsar 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 2018 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 Revisorns 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 egena kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 12/3 - 2019

Adnín Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Bäckström
Av föreningen vald revisor

Valberedningen förslag till stämman 2019

Akalla 2019-03-04

Bakgrund till förslaget

Valberedningens startade arbetet den 25:e januari. Därefter har samtliga förtroendevalda intervjuats i styrelsen. Intervjuerna slutfördes den 4:e mars. Parallelt har arbetet med att rekrytera nya som varit beredda att åta sig ett styrelsearbete. Detta slutfördes också den 4:e mars.

Rekrytering till styrelsen har gjorts genom personlig rekrytering genom kontakter.

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.

Valberedningen föreslår även ett ökat arvode till de förtroendevalda.

Orsaken till detta är att fler och fler BRF går från ersättningar baserade på prisbasbelopp till det högre inkomstbasbeloppet.

Detta innebär en ökning från 46 500kr till 64 400kr per/belopp. Detta motiveras med att arvodet för styrelsen har legat still de senaste tre åren. Samt att vi förstärker styrelsen med en ytterligare ordinarie ledamot.

Förslag till arvode

Att arvode till styrelsen under 2019 skall utgå med 5 inkomstbasbelopp och fördelas mellan ordinarie och suppleanter.

Att arvodet för revisorerna år 2019 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 styrelsen skall bestå av 9 ordinarie ledamöter, 2 suppleanter, varav en ordinarie ledamot utses av HSB enligt stadgarna.

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

Ordinarie nyval

Linda Rebane nyval 2 år
Jonte Ericsson nyval 2 år

Suppleanter, omval

Maryam Riazi omval 1 år

Suppleanter, nyval

Maria Enander nyval 1 år

Revisorer, omval

Stefan Bäckström revisor omval på 1 år

Revisorer, nyval

Marie Hakkarainen revisor nyval på 1 år

Valberedningen har bestått av, en står till förfogande för omval

Hans Ringdahl – sammankallande, omval 1 år
Marie Hakkarainen - Går till att bli revisor
Farengis Solaimari Zadeh - Väljer att sluta p.g.a. sjukdom!

Står till förfogande för att väljas in till valberedningen

Lena Ringdahl - nyval 1 år
Abdulla Kadir-Danzas - nyval 1 år

Motion 1 – 2019 Bommar infart till gårdar

Jarahmadzaie F

Bakgrund

Föreningen kan bygga bommar för att förhindra biltrafiken till gården för att minska risken för sprickor i garagetaken som kommer att kosta hundratusentalskronor för att åtgärda. Det står skyltar vid ingången till gården men ingen bry sig och kör in på gården trots protester från boende som leder ingenbart. Föreningen har fått skriftlig, email och muntlig har man framfört detta i många år med bilder på bilar som körde på räcket skadade stenar men inga åtgärder från föreningens sida. När bilar kör in på gården så uppkommer vibrationer på garagetaken som leder till sprickor och det är vi andelshavare som kommer att bekosta kostnaderna i form av höjda avgifter vilket är onödiga men att sätta bommar kommer att kosta liten summa samt förebygga störningar av biltrafiken på gården.

Yrkas att bommar monteras vid infarterna till gårdarna.

Svar:

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 snöröjningsfordon, 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 städat 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 svarad. Styrelsen yrkar avslag på motionen.

Bakgrund

Varje månad förlorar föreningen mellan 40-50000 kr på ohyrda garageplatser på grund av hyran är hög och många av andelhavarna avstår att hyra en garageplats och parkerar någonannanstans. Om hyran sänks till 400- 500 kr för andelhavare vilket kan leda till att alla garageplatserna kommer att bli uthyrd och föreningen omsättning blir nästan halv miljon kronor som går miste idag. Föreningen har fatt kännedom om detta via brev, email och muntlig i många år men har inte tagit några åtgärder. Det är ju mycket pengar som går miste som kan tacka många utgifter och reparationer.

Yrkas att garagehyran sänks till 400 – 500 kr/mån.

Svar:

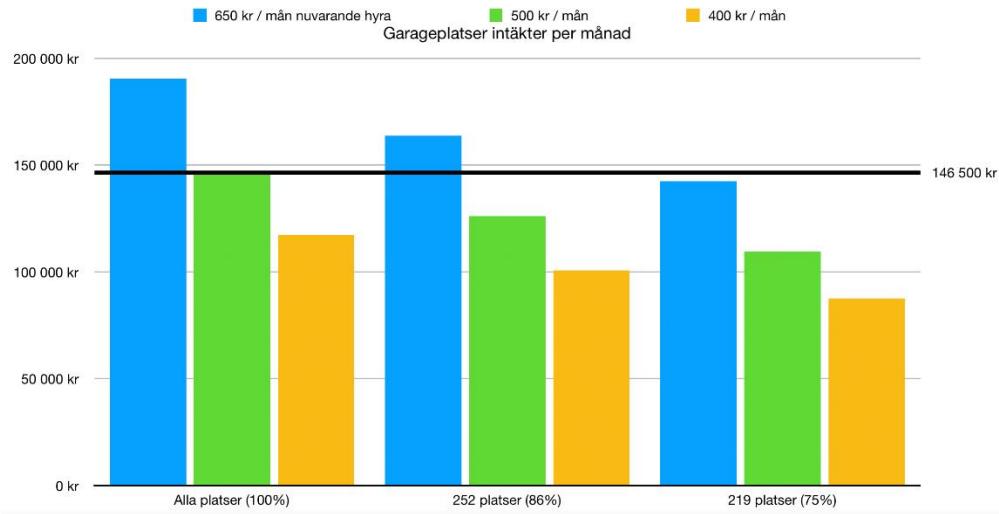
Det senaste garaget nr: 5 blev klar för återinflyttning efter renoveringen i maj 2017. Nästan två år sedan. Renoveringen av alla garagen har pågått från september 2015 till och med maj 2017.

Vi har i dagsläget 38 st outhyrd 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.

Motion 3 – 2019 Försämrat boendemiljö?

Jarahmadzaie F

Bakgrund

Vår bomiljö har försämrat så pass att ingen ville bo kvar här på grund av att föreningen har försummat sitt ansvar och bidragit till försämringen genom att tillåta folk som hyr ut sina borrheter och tjänar grova summor på andras bekostnader. Det är en liten bostad som ett femton-tjugotal bor där som är ämnat för två tre personer men att bo så många blir det mycket störningar slitage på fastigheten höga el och värme kostnader vilket leder till höga avgifter bara på grund av några ville tjäna pengar och andra ska lida. Försämrade trygghet risk för rån och inbrott. Trots att föreningen har fått skriftlig namninsamling, email och muntlig har många framfört men det har inte lett till något på många år och föreningen vägrar att ta itu med detta trots att många har förbrukat sitt rätt och driver kriminellverksamheter vilket strider mot föreningen stadgar och bidragit till otrygghet försämrade bomiljö sabotage skadegörelse med mycket andra onödiga kostnader som föreningen kunde förhindra men det händer ingenting.

Yrkan: *saknas*

Svar:

Eftersom yrkan saknas så kan styrelsen inte ta ställning till motionen.

Styrelsen anser frågan besvarad. Styrelsen yrkar avslag på motionen

Motion 4 – 2019 Vändzoner

Jarahmadzaie F

Bakgrund

Det är mycket hög trafik mellan vändzonerna som har blivit samlingsplats för många som driver sina verksamheter slänger sopor tutande bilar som jagar varandra störningar som mest förekommer på kvällar och nätter som stör boende som har små barn samt äldre och sjuka som ville ha lugn och ro. Bomiljön har försämrat på grund av många kriminella söker sig hit trots att föreningen som har fått skriftlig samt email och muntliga klagomål har aldrig tagit detta på allvar som har pågått/pågår utan att ta itu med problemmet vilket är fastighetsägarensskyldighet att se till inga boende blir störda och det ska vara en tryggsam bomiljö för barnen och boende att ska trivas att bo där men att det här föreningen medvetet bidrar till försämringar och otrygghet vilket leder till ökade risker för inbrott rån och våldsamheter i slutändan.

Yrkan: *saknas*

Svar:

Föreningen anlitar Securitas för områdesbevakning som har ett jour nummer. För parkeringsbevakning har föreningen anlitat Securitas Park som alla boende kan kontakta om det finns parkeringssyndare på vändzoner eller på våra gårdar. Information om detta finns att läsas på alla Imatra Nytt som delats ut till samtliga boende de senaste åren. Förekommer det bus och andra oegentligheter på gårdar eller vändzoner så kan alla boende ringa Securitas områdesbevakning. Om det förekommer olagligheter i och omkring vändzonerna så skall boende rapportera det till polisen.

PS. föreningen 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

Motion 5 – 2019 Löst folk i husen och garagen

Jarahmadzaie F

Bakgrund

Det springer mycket lös folk både i huset och i garagen som inte är behöriga vilket kan leda till inbrott och otrygghet samt utsätta boende för våld och fara. Tryggheten är den viktigaste faktoren som föreningen borde sträva efter och se till att borätsinnehavare är trygga i sina bostäder och bomiljön är trivsam både för barn och vuxna. I många år har man skrivit och skickat email samt muntligt framfört vikten av tryggheten men föreningen har inte tagit detta på allvar. Det är ju viktig att ingen obehöriga kan tillträda till huset eller garagen vilket kostar inte stora summor för att säkra till fastigheten och garagen.

Yrkan: saknas

Svar:

Exempel på trygghetslösande åtgärder som föreningen genomfört de senaste åren.

1. *Föreningen har installerat APUS taggsystem på alla dörrar som boende har tillträde till. Gamla nyckelsystemet har demonterats och därmed så kan man bar öppna dörrar med tagg. Taggar som bara boende har tillgång till.*
2. *Tidigare fanns det ett stort antal nycklar som kommit på drift genom åren av olika skäl. Gamla portkoder var allmänt kända och kunde då användas av många mer eller mindre nogräknade personer. De problemen är eliminerade med vårt nya taggsystem.*
3. *Entrédörrarna har förstärkts för att minska risken för inbrott.*
4. *Vissa dörrar med dörrstängare har dörrstängararmen bytts så att det inte går att ta isär den för att kunna ställa upp dörren på vid gavel.*
5. *Garageportarna där har öppettiden minskats för att minska risken för att obehöriga smiter in i garagen vi in och ut passage med bil.*

Alla boende i föreningen har gemensamt ansvar att hjälpas åt att det inte kommer in obehöriga i husen och garagen. Samma sak gäller även för de som körs in eller ut i garagen, de har även de ett ansvar att hålla uppsikt att det inte kommer in obehöriga.

Securitas som ansvarar för områdesbevakning ronderar även i garagen.

Styrelsen anser frågan besvarad. Styrelsen yrkar avslag på motionen

Motion 6 – 2019 Duschmöjlighet vid vattenskada Jarahmadzaie F

Bakgrund

Det är mycket viktig att borätsinnehavare har tillgång till en dusch när man råkar för vattenskada i badrummet så kan man ha tillgång till dusch så länge renoveringen pågår. Tidigare hade man tillgång till övernattning och dusch samt matlagning men föreningen har tagit bort allt och det är många som har råkat för vattenskador som inte har bekanta och vänner så blir det mycket lidande och besvär för de drabbade. De är helt ute utan hjälp varken från föreningen eller HSB kontoret och blir bollade fram och tillbaka vilket leder till depression och lidande för barn och familjen.

Yrkan: Saknas

Svar:

Brf Imatra har idag inga utrymmen idag som går att använda till duschrums. Övernattningslokalen stängd ombyggd till ny styrelselokal. Den gamla styrelselokalen är numera uthyrd som ger en inkomst på ca 100 000 kr per år.

Det finns möjligheter att duscha och bada i Husby simhall.

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

Motion 7 – 2019 Grill på gård 2

Jarahmadzaie F

Bakgrund

Grillen på gård 2 ska avvecklas på grund av liv och vissa betraktar grillen som egendom och grillar hur många gånger som helst per vecka och andra får inga chans att en enda gång grilla på några veckor. Den är konfliktartade precis som gård 1. De som önskar att grilla kan göra detta på mitten av gården med sin egen grill hur många gånger som den vill samt det finns bänkar att sitta på. Vi som har våra sovrum, köks och badrumsfönster mot gården blir störda av röken under sommaren som man vill ha en nypa av frisk luft men på grund av eldningsolja och grillkolen som är giftig går inte öppna fönster och bostaden blir mycket varmt.

Yrkar att grillen på gård 2 tas bort

Svar:

Någon eller några boende upplever obehag när det grillas på gård 2. Hur många tycker att det är bra att man kan grilla på våra gårdar? Förslag på att vi gör en enkät om grillarnas vara eller icke vara.

Styrelsen anser frågan besvarad. Styrelsen yrkar på att en enkät görs så att alla boende kan vara med och bestämma om hur framtiden skall vara för våra grillar. Boende får då chansen att tycka till i frågan och då får det bli boendedemokratifråga.

Motion 8 – 2019 Byta av sopnedkastluckor

Jarahmadzaie F

Bakgrund

Sopnedkastluckorna borde bytas har inte gjort underhåll eller reparationer på länge och är svårt att stänga trots många felanmälningar under många år så har det inte lett till förbättring och är en kostsamaffär att om och om skicka fastighetsskötaren vilket inte håller i längden och problemmet kvar står.

Yrkar på att sopnedkastluckorna skall bytas

Svar:

Brf Imatra har ca 90 st. sopnedkastluckor. Om alla skulle bytas så talar vi om en betydlig kostnad som då kommer att belasta boende. Det är orealistiskt att alla luckorna är i ett sådant skick att de skall behöva bytas ut. Om det finns luckor som behöver att justeras så skall det felanmälans via HSB felanmålan så att fastighetsskötana kan inspektera, identifiera felet och sätta in rätt åtgärd för att få luckan att fungera. Det är just denna typ av arbeten som HSB fastighetsskötsel är kontrakterad för.

Styrelsen anser frågan besvarad. Styrelsen yrkar avslag på motionen

Motion 9 – 2019 Föreningen saknar trygghetsplan att anlita Securitasvakter

Jarahmadzaie F

Bakgrund

Föreningen saknar trygghetsplan att anlita securitasvakter som man inte ser skymden av och dyker upp då och då är inte ok. Är en kostsamaffär utan något nytta. Det är ju fastighetsägaren skyldighet att se till att boende är trygga och säkra i sina bostäder. Det är det som borättsinneharen förlita sig på föreningen att se till att de är trygga i sina bostäder och närmiljön till deras bostad. Föreningen är ansvarig att se till portar dörrar garageportar är säkra och obehöriga kan ej tillträda. Röja undan buskar träd som skymmer och är gömställe under mörka tider och att minska risken för inbrott. Medlemmarna förlita sig på att föreningen trygga deras bostäder och bomiljön när de lämnar sina hem men i verkligheten är inte så. Man känner inte till vem som är borättsinnehavare och vilka är de (ett femton-tjugotal) som springer in och ut och bor där. En förening borde känna till problemmet och åtgärda detta för att minska utökade kostnader och förhindra avgiftshöjningarna på grund av oseriösa borättsinnehavare som tjänar grova summor på andras bekostnader att hyra ut sin borätt olövlig eller med föreningentillåtelse som strider mot stadsgama. Det här strider mot det som borättsinnehavare strävar efter att bo trygg saker billig samt ha en trivsam bomiljö. Att en borättsinnehavare hyr ut sin bostad till tio-femton personer som förbrukar el värme slitage på fastigheten störningar och utökade driftkostnader med mycket annat strider mot stadsgama och föreningen är skyldig att rätta till detta så att det inte leda till utökade kostnader för borättsinnehavaren.

Yrkande: saknas

Svar:

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

Bakgrund

Föreningen saknar riktig plan för att bekämpa störningar som pågar i årtal utan att få bukt med problemmet. Att hänvisa till securitas eller att fylla på störninglistor är att bolla hit och dit utan något resultat. Det är ju naturligt och viktig att kunna sova ostörd några timmar per dygn i lugn och ro i sin bostad. Under sömnen kroppen repareras och fyller på det som under vaken tid har förbrukat. Men om man blir störd under natten kan leda till att kroppen kan inte bekämpa sjukdommar och personerna utsatts för psykisk och fysiska ohälsa vilket kan leda till frånvaro från dagligsysselsättning och bortfall av inkomst. Föreningen har fått flera tusen rapporter från securitas under många år och får nya störningrapporter hela tiden om samma personer men händer ingenting. Personerna driver catering tvätteri och illegalaverksamheter samt i en liten bostad bor mellan femton-tjugo personer som springer in och ut hela tiden. Föreningen har fått mycket rapporter hela tiden men struntar vilket har bidragit till att var bomiljö har försämrat så pass att många flyr från det har området. Staten strävar efter att motverka gettobildningar men föreningen gör tvärtom. Så länge störningarna pågar den störande boende har rätt till nedsatta avgift tills föreningen tar itu och få bukt med problemmet.

Föreningen är också skyldig att betala skadestånd till de störningsutsatta boende för lidande och bortfall av inkomst. Varje utryckning av securitasvaktet om störningar kostar föreningen runt 2500 kr vilket kommer att bli stor summa för många utryckningar under ett år. Det är slöseri och onödig att istället ta itu med problemmet och avhysa den som har förbrukat sin rätt att bo kvar och kosta stora summor för föreningen.

Yrkande: *Saknas*

Svar:

Styrelsen arbetar aktivt med att bekämpa störningar. Inga störningar är lika måste därför behandlas separat från fall till fall.

Styrelsen anser frågan besvarad. Styrelsen yrkar avslag på motionen.

Motion 11 – 2019 Saknar plan på hantera kalla element

Jarahmadzaie F

Föreningen saknar plan för hur kan man hantera vissa återkommande problem som kalla elementer som förekommer varje år. Det är samma problem varje höst vinter och början av våren. Det har pågått i många år och kostar enorma summor för att fixa tillfällig men inte helt. När man vänder sig till föreningen, fastighetsskötare eller HSB kontoret så säger att man ska lufta elementen. Frågan är hur många gånger ska man lufta elementerna fem sju eller mera. Det kommer luft i systemet som numera finns en aggregat som heter avgasare vilket tar bort luft och andra partiklar samt man behöver inte lufta elementerna. Kalla elementer gör att många använder värmeelement vilket leder till ökade elförbrukning som kostar stora summor varje år men föreningen har inte vidtagit några långsiktiga åtgärder som är orsaken till utökade elförbrukning. Att installera avgasare löser alla problem samtidigt är långsiktig investering.

Yrka att installera avgasare för varmvatten.

Svar:

Är det luft i elementen så måste de luftas för att få rätt funktion. Luftning kan utföras av fastighetsskötaren eller av boende själv. Motionsskrivaren är inte insatt i vad som styrelsen planerat när det gäller värmen i våra lägenheter.

Åtgärdsplan är att styrelsen har planerat att i sommar/höst byta ut de två undercentralerna som finns i föreningen. Undercentralerna har nått sin maximala livslängd och bör därför bytas ut. Det är en stor investering som kan reglera värmen till lägenheterna på ett modernt och effektivare sätt.

Nya undercentraler kommer att öka på verkningsgraden och därmed minska på föreningens värmekostnader. Här ingår då så kallade jonfilter och avgasare. Några andra avgasare behöver då inte installeras.

Styrelsen anser frågan besvarad. Styrelsen yrkar avslag på motionen.

Motion 12 – 2019 Boende får ingen hjälp vid vattenskador

Jarahmadzaie F

Bakgrund

Det här är återkommande problem när en borättsinnehavare drabbas av en vattenskada får inga hjälp varken från föreningen eller från HSB kontoret. Boende blir inte välbemötten och bollas hit dit. Föreningen hänvisar till HSB förvaltaren som inte är anträffbar har möte sitter i telefonen finns inte. Den drabbade mår dåligt och får inga hjälp varken från föreningen eller HSB förvaltaren. Man lämnar telefonnr skickar email men inga svar. Den gamla tiden när Ingrid och Anki var förvaltare så gick väldigt snabb man fick hjälp omgående och blev välbemötten inga klagomål men nu är det annorlunda inga hjälp och det är på grund av föreningen som borättsinnehavare behandlas på det visset. Det här är väldigt beklagligt att personer som har drabbats av vattenskada får ingen hjälp och blir bollade hit och dit.

Yrkande: saknas

Svar:

All hantering av vattenskador måste gå via vår förvaltare. Det är deras arbetsuppgift att hantera bland annat vattenskador. Här finns inga undantag. Om det ibland är svårt att få tag i förvaltaren så finns det oftast orsaker till det. Men det går oftast att få tag i förvaltaren via besök på förvaltningskontoret (se kontorets öppettider), via e-mail eller telefon. Vid hantering av vattenskador är det en kommunikation som alltid måste ske mellan föreningens förvaltare, den boende med sitt försäkringsbolag samt föreningens försäkringsbolag.

Ett klargörande, varken Ingrid eller Anki har aldrig varit förvaltare för brf Imatra!

PS. det är av yttersta vikt att alla boende har en giltig hemförsäkring.

Styrelsen anser frågan besvarad. Styrelsen yrkar avslag på motionen

Motion 13 – 2019 Laddlösningar för Parkering i Garagen

Omar Ali

Bakgrund

Vi behöver ladda elbilen i garagen, Elbilar är överlag tystare än bensindrivna bilar en ökad elbilsanvändning kan alltså betyda en mycket bättre ljudmiljö, och man slipper självklart avgaslukten. Utan laddboxar är det svårt för medlemmarna att ha elbilar, men det är det svårt att motivera föreningen att Skaffa laddboxar kan ni tar första steget?

Yrka på att anskaffa laddboxar

Svar:

Föreningen har påbörjat en inledande undersökning för att kunna anskaffa någon form av laddstationer för el-bilar i framtiden. Hur detta sedan kommer att se ut är idag för tidigt att säga något om. När vi vet mer om hur laddstationer på brf Imatra skall vara utformade och kostnader, så får vi be om att få återkomma i denna fråga.

Styrelsen anser frågan besvarad. Styrelsen yrkar att motionen bordlägga motionen.

Motion 14 – 2019 Arrangera grillkväll.

Hans Ringdahl

Bakgrund

Förslag om att varann vecka ordna grillkväll. Jag vill föreslå att föreningen under den tid på året det inte ligger snö på marken, varannan vecka ordnar grillafton. Föreningen bjuder på korven och brödet. Dryck och övriga tillbehör tar var och en med sig själv. Detta för att öka sammanhållningen, men främst för att finna en enkel och naturlig mötesplats där även rekrytering till styrelsen kan ske. att föreningen anordnar regelbundna möten i form av grillafton, för en ökad sammanhållning inom föreningen.

Yrkar på att det ordnas grillkvällar

Svar:

Idén har diskuterat flera i omgångar tidigare. Men det har fallit på att det är svårt att hitta några eldsjälar som vill hålla i ett sådant projekt. Varken gårdsombuden eller styrelsen har möjlighet att hålla i grillkvällarna. Men finns det några volontärer som kan tänka sig att hålla i grillkvälls verksamheten så är det en bra ide. Styrelsen ser gärna att det blir ett försök på att arrangera grillkvällar. Hur det i praktiken skall ske måste utarbetas och tilldelas någon form av budget/anstag för inköp av korv och bröd osv. Hur skall detta sedan redovisas? Kanske det skall bildas en arbetsgrupp för grillkvällar?

Finns det några volontärer på mötet som kan axla denna uppgift.

Styrelsen anser frågan besvarad. Styrelsen yrkar på bifall av motionen om det finns någon eller några volontärer som kan hålla i arrangemanget runt grillkvällarna.



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 närmiljö (= 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 bostadsrättsinnehaveren

Lägenhetsnummer i brf

Bostaderättsgivarens egenhändiga namntäckning

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)