

# Bostadsrättsföreningen Imatra



## Årsredovisning 2017

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 26/4 2018**

### **Innehåll**

	sid.
1. Att bo i en bostadsrättsförening .....	1
2. Innehåll .....	2
3. Förvaltningsberättelse 2017 .....	3 – 7
4. Årsredovisning & Bokslut 2017 .....	8 – 18
5. Revisionsberättelse .....	19 – 20
6. Valberedningens förslag till styrelse 2018.....	21
7. Motioner .....	22 – 23
8. Att läsa årsredovisning .....	24 – 25
9. Fullmakt .....	26

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF IMATRA I STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avgöra årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

## 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 innehåller fastigheten kv. Imatra nr 1 - 3, hus 1-15 i Stockholms kommun med tomträtt. I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	254	16590
Hyresrätter	0	0
Affärslokaler	10	1864
Parkeringsplatser	0	--
Garageplatser	293	

Föreningens fastighet är byggd 1975. Taxeringsvärde år 2016 = 132 170 000 kr.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrätstillägg 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 varit oförändrade.

### Genomfört och planerat underhåll

#### Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Alla byggnader	Installation av brandlarm i garage och källare
2018	Alla byggnader	Installation av övervakningskameror i garage och källare
2018	Alla byggnader	Installation av ny belysning i källargångar och andra gemensamma utrymmen

***Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)***

<b>Tidpunkt</b>	<b>Byggnadsdel</b>	<b>Åtgärd</b>
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

***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 2017. Arbetet kommer att fortsätta under 2018.

**Fuktskyddsåtgärder**

P.g.a. läckage och fukt längs med en del fasadväggar och garage har vi låtit en fuktkonsult inledningsvis besiktiga gård 5. Resultat från gården visar att det med stor sannolikhet går att tätta läckage mellan gården och husfasader. Utredning fortsätter. Ytterligare offerter på tätningsarbeten tas in under 2018

**Lekplatser**

Lekplatser på gårdarna har renoverats och nya gungor har installerats. De besiktades av oberoende besiktningssman under våren 2017.

**Obligatorisk lekplatsbesiktning**

Resultat av besiktning år 2017 gav att diverse lekutrustning fick några anmärkningar typ AA. Dessa har åtgärdats under året. Lekplatser på gårdarna med nya gungor har installerats. Och besiktades av oberoende besiktningssman under våren 2017. Ny obligatorisk lekplatsbesiktning kommer att utföras under 2018.

**OVK, (Obligatorisk Ventilationskontroll)**

Ventilationskontroll har utförts 2017. Dokumenterade anmärkningar har åtgärdats under vintern/våren 2017 - 2018.

**Hissar**

Årlig besiktning av hissarna har genomförts. Anmärkningar har åtgärdats.

**Renovering av garagen**

Renoveringen är klart med gott resultat. Slutbesiktning har utförts av oberoende besiktningssman.

Miljöstugan fungerade helt enligt plan.



Städdag lördagen 28/10 2017

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

Mer än 25 m<sup>3</sup> avfalls togs om hand. En del av avfallet var sånt som våra medlemmar har slängt i våra gemensamma utrymmen i fastigheterna. Vilket då innebär en stor besparing för föreningen.

#### **Elektronisk passage & nyckelsystem**

Blev klart under 2017. Under våren planeras det att administration av taggar (elektroniska nycklar) tas över av externt part.

#### ***Stämma***

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27. Vid stämman deltog 40 röstberättigade varav 2 stycken med fullmakt.

#### ***Styrelse***

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Christer Modin	Ordförande
Jonte Eriksson	Vice ordförande
Marcus Holmgren	Ledamot sekreterare
Emil Lindberg	Ledamot ek. ansvarig
Mimmi Wiktorsson	Ledamot ek. ansvarig
Elin Eckerman	Ledamot
Jan Olofsson	HSB-ledamot
Nicholas Ekroth	Suppleant
Maryam Riazi	Suppleant
Viyana Mustafa Hassan	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christer Modin, Mimmi Wiktorsson, Marcus Holmgren, suppleanter Maryam Riazi samt Nicholas Ekroth.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten, samt 12 protokollförda arbetsmöten. Därtill kommer ytterligare två ej protokollförda arbetsmöten.

#### ***Firmatecknare***

Firmatecknare har varit Emil Lindberg, Jonte Eriksson, Mimmi Wiktorsson, Christer Modin. Teckning sker av två i förening.

#### ***Revisorer***

Gunnar Andersson	Föreningsvald ordinarie
Stefan Bäckström	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

#### ***Representanter i HSB:s fullmäktige***

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Elin Eckerman och Christer Modin

#### ***Valberedning***

Valberedningen består av Linda Rebane och Hans Olov Ringdahl. *PR*

**Underhållsplan**

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämman beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond. Underhållsplanens 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 2017-09-20

**Medlemsinformation*****Medlemmar***

Föreningen hade 254 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. Under året har ca 26 överlätelser skett.

**Flerårsöversikt**

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
<b>Nettoomsättning</b>	15 601	14 706	14 909	14 608	13 988
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	-2 047	-2 539	-19	-1 150	189
<b>Årsavgift*, kr/kvm</b>	712	711	712	712	679
<b>Drift**, kr/kvm</b>	724	657	573	619	527
<b>Belåning***, kr/kvm</b>	2 999	2 638	1 758	1 530	1 522
<b>Soliditet, %</b>	13	17	26	28	30

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

\*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

\*\*Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

\*\*\*Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler

**Förslag till resultatdisposition**

	Insatser	Kapital tillskott	Upplåtelse- avgift	Yttre uh-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid året ingång</b>	5 585 200	27 100	377 050	9 401 466	-2 008 724	-2 539 045
<b>Reservering till fond 2017</b>				1 601 000	-1 601 000	
<b>Ianspråktagande av fond 2017</b>				-130 526	130 526	
<b>Balanserad i ny räkning</b>					-2 539 045	2 539 045
<b>Årets resultat</b>						-2 046 931
<b>Belopp vid årets slut</b>	5 585 200	27 100	377 050	10 871 940	-6 018 243	-2 046 931

## Förslag till resultatdisposition av årets resultat

Till Stämmas förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	-6 018 243
Årets resultat	<u>-2 046 931</u>
	- 8 065 174

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-4 547 769
Årets resultat	-2 046 931
Reserverat till underhållsfond	- 1 601 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>130 526</u>
Summa till stämmans förfogande	- 8 065 174

### Stämman har att ta ställning till:

Balanserad i ny räkning - 8 065 174

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



Org Nr: 716416-6519

## Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Org.nr: 716416-6519

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31 *mg*



Org Nr: 716416-6519

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>

**Resultaträkning****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 1	15 600 662	14 706 482
Övriga rörelseintäkter	Not 2	154 898	148 194

**Rörelsekostnader**

Drift och underhåll	Not 3	-13 367 397	-12 616 564
Övriga externa kostnader	Not 4	-924 122	-843 932
Planerat underhåll		-130 526	-649 282
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-330 307	-309 306
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 775 624	-1 591 457
Summa rörelsekostnader		<hr/> -16 527 976	<hr/> -16 010 541

**Rörelseresultat****-772 415      -1 155 865****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 360	8 746
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 277 876	-1 391 926
Summa finansiella poster		<hr/> -1 274 516	<hr/> -1 383 180

**Årets resultat****-2 046 931      -2 539 045***WT*

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31      2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	61 247 140	54 996 014
Inventarier och maskiner	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	3 097 221
		61 247 140	58 093 235

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		500	500

Summa anläggningstillgångar

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		73 181	17 904
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 386 630	5 016 881
Övriga fordringar	Not 12	115 513	1 197 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 287 717	1 113 321
Kassa och bank	Not 14	6 863 042	7 345 406

Summa omsättningstillgångar

Summa tillgångar

**68 114 818      65 439 140**



Org Nr: 716416-6519

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31    2016-12-31****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	10 871 940	9 401 466
	16 861 290	15 390 816

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-6 018 243	-2 008 724
Årets resultat	-2 046 931	-2 539 045
	-8 065 174	-4 547 769

Summa eget kapital

8 796 116 10 843 047

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	55 043 750	47 421 875
		55 043 750	47 421 875

*Korfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 17	312 500	3 243 480
Leverantörsskulder		1 142 921	1 434 268
Skatteskulder		25 062	19 482
Fond för inre underhåll		159 556	162 429
Övriga skulder	Not 18	222 705	135 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 412 207	2 179 244
		4 274 951	7 174 218

Summa skulder

59 318 701 54 596 093

**Summa eget kapital och skulder****68 114 818 65 439 140***MA*

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm****Kassaflödesanalys****2017-01-01    2016-01-01  
2017-12-31    2016-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster

-2 046 931

-2 539 045

**Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

Avskrivningar

1 775 624

1 591 457

Kassaflöde från löpande verksamhet

-271 307

-947 588

**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

852 113

-1 272 332

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

31 713

40 077

Kassaflöde från löpande verksamhet

612 519

-2 179 843

**Investeringsverksamhet**

Investeringar i fastigheter

-4 929 529

-11 687 865

Kassaflöde från investeringsverksamhet

-4 929 529

-11 687 865

**Finansieringsverksamhet**

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder

4 690 895

14 023 314

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

4 690 895

14 023 314

**Årets kassaflöde****373 885****155 606****Likvida medel vid årets början****5 016 881****4 861 275****Likvida medel vid årets slut****5 390 766****5 016 881**

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 anskaffningsvärdens om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindninstdid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som lånafristida 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 1,86% av anskaffningsvärdet

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Inventarierna är helt avskrivna.

#### 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 1 315 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.

*jk*

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm****2017-01-01    2016-01-01  
2017-12-31    2016-12-31****Noter**

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	11 819 519
Hyror	4 065 867
Övriga intäkter	293 416
Bruttoomsättning	16 178 802
Avgifts- och hyresbortfall	-531 971
Hyresförluster	-46 169
<b>15 600 662</b>	<b>14 706 482</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>	
Försäkringsersättning från Folksam	154 898
	<b>154 898</b>
	<b>148 194</b>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 954 714
Reparationer	3 095 488
EI	1 299 679
Uppvärmning	2 919 202
Vatten	592 754
Sophämtning	593 915
Fastighetsförsäkring	250 033
Kabel-TV och bredband	230 574
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	475 710
Förvaltningsarvoden	852 014
Tomträttsavgåld	1 033 974
Övriga driftkostnader	69 340
	<b>13 367 397</b>
	<b>12 616 564</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>	
Bevakningskostnader	573 010
Hyror och arrenden	14 330
Förbrukningsinventarier och varuinköp	157 835
Administrationskostnader	80 907
Extern revision	24 000
Konsultkostnader	0
Medlemsavgifter	74 040
	<b>924 122</b>
	<b>843 932</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	227 799
Revisionsarvode	22 400
Övriga arvoden	11 200
Löner och övriga ersättningar	0
Sociala avgifter	68 908
	<b>330 307</b>
	<b>309 306</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 810
Ränteintäkter skattekonto	49
Övriga ränteintäkter	1 501
	<b>3 360</b>
	<b>8 746</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 072 526
Övriga räntekostnader	205 350
	<b>1 277 876</b>
	<b>1 391 926</b>

*JK*

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm****Noter****2017-12-31****2016-12-31****Not 8 Byggnader**

<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	87 605 703	73 867 778
Årets investeringar	8 026 750	8 590 644
Omklassificering från pågående nyanläggningar	0	5 147 281
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>95 632 453</b>	<b>87 605 703</b>
Ingående avskrivningar	-32 609 689	-31 018 232
Årets avskrivningar	-1 775 624	-1 591 457
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-34 385 313</b>	<b>-32 609 689</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>61 247 140</b>	<b>54 996 014</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
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
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>132 170 000</b>	<b>132 170 000</b>

**Not 9 Inventarier och maskiner**

<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>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott**

Ingående anskaffningsvärde	3 097 221	5 147 281
Årets investeringar	4 929 529	3 097 221
Omklassificering till byggnad	-8 026 750	-5 147 281
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>0</b>	<b>3 097 221</b>

**Not 11 Aktier, andelar och värdepapper**

Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500

**Not 12 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	113 869	113 820
Skattefordran	0	1 034 715
Ovriga fordringar	1 644	48 764
	<b>115 513</b>	<b>1 197 299</b>

*MM*

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

2017-12-31

2016-12-31

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	1 134 760	1 113 321
Upplupna intäkter	152 957	0
	<b>1 287 717</b>	<b>1 113 321</b>

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

**Not 14 Kassa och bank**

Handelsbanken	4 136	0
	<b>4 136</b>	<b>0</b>

**Not 15 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Ärets resultat
Belopp vid årets ingång	5 585 200	377 050	9 401 466	-2 008 724	-2 539 045
Resultatdisposition			1 470 474	-4 009 519	2 539 045
Årets resultat					-2 046 931
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>5 585 200</b>	<b>377 050</b>	<b>10 871 940</b>	<b>-6 018 243</b>	<b>-2 046 931</b>

**Föreningens kapitaltillskott** 27 100

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	24470	0,98%	2018-03-01	14 106 250	0
Stadshypotek	24471	1,19%	2022-06-01	20 000 000	0
Stadshypotek	694330	3,56%	2018-09-30	11 250 000	312 500
Stadshypotek	722545	3,22%	2019-01-30	5 000 000	0
Stadshypotek	989914	1,45%	2019-12-01	5 000 000	0
				<b>55 356 250</b>	<b>312 500</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 55 043 750

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 53 793 750

**Ställda säkerheter**  
Fastighetsintekningar ställda för skulder till kreditinstitut 58 512 500 51 125 500

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	312 500	625 000
Checkkredit Limit 3 000 000 från 2016 utnyttjad. Avslutad 2017	0	2 618 480
	<b>312 500</b>	<b>3 243 480</b>

**Not 18 Övriga skulder**

Depositioner	106 134	67 700
Momsskuld	60 552	0
Källskatt	56 019	49 837
Övriga kortfristiga skulder	0	17 778
	<b>222 705</b>	<b>135 315</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	111 600	95 045
Förutbetalda hyror och avgifter	1 288 404	1 194 193
Övriga upplupna kostnader	1 012 203	890 006
	<b>2 412 207</b>	<b>2 179 244</b>

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

**Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut ✓



Org Nr: 716416-6519

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

**Noter**

**2017-12-31      2016-12-31**

Stockholm, den 2018-03-13

Christer Modin

Elin Eckerman

Emil Lindberg

Jan Olofsson

Jonte Eriksson

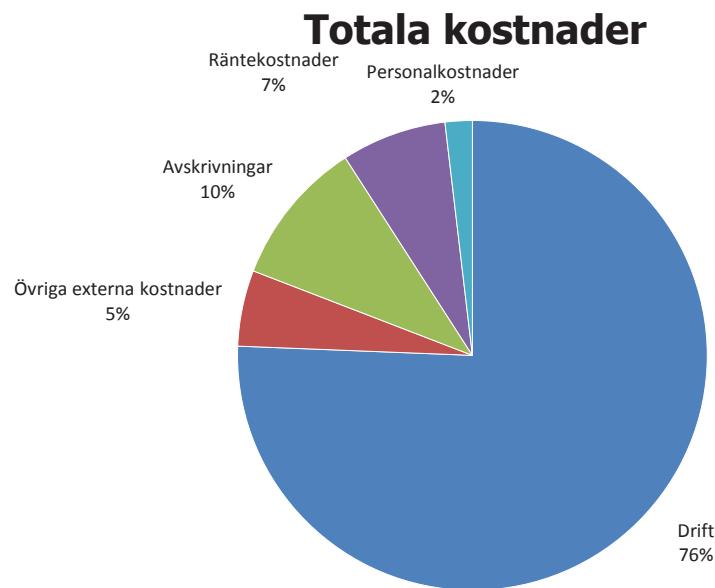
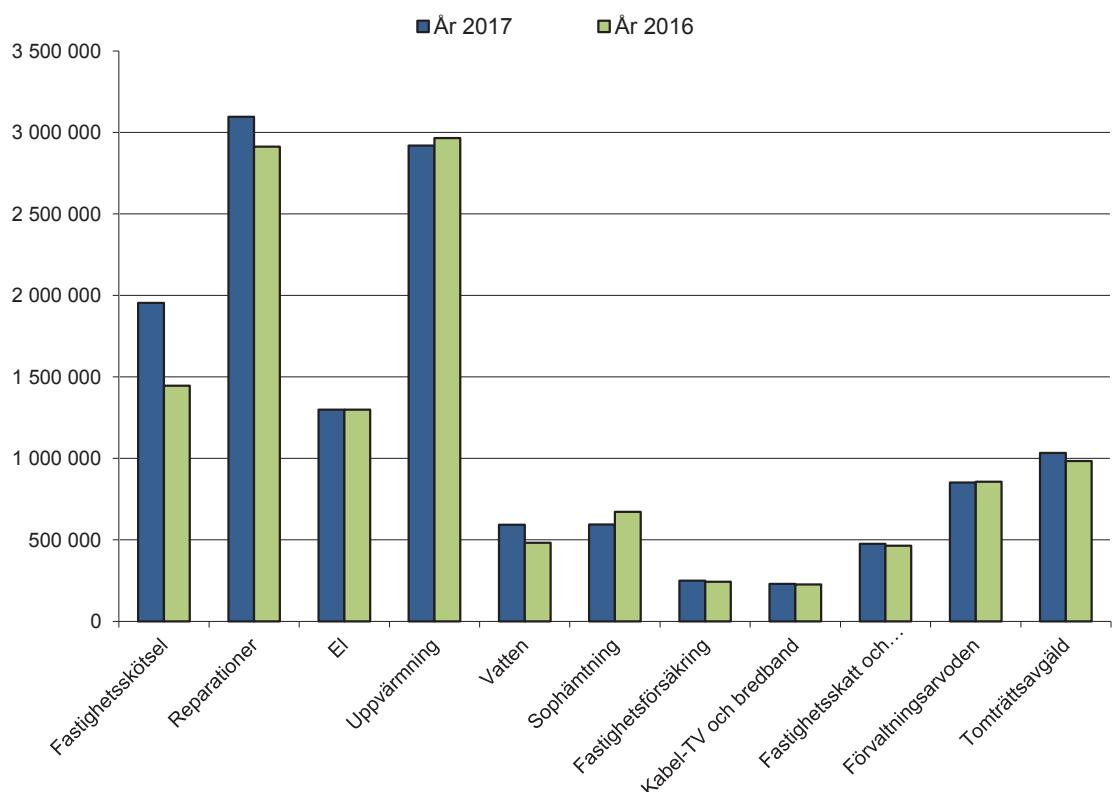
Marcus Holmgren

Mimmi Wiktorsson

Vår revisionsberättelse har 2018-03 - 26 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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

# **Revisionsberättelse**

Till föreningsstämmans 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 år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämmman 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

### ***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, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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.

### ***Revisor 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 på 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, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 uppskattnings 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 inhämtats 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 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 år 2017 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 revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens 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 bedömnings utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och däravsteg 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 26/3 2018



**Joakim Häll**

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

**Valberedningens förslag till styrelseledamöter 2018  
HSB Imatra – Föreningsstämma 2018-04-26**

**Kvarstår som ordinarie, valdes förra året på två år (ett år återstår)**

John "Jonte" Eriksson      1 år

**Två ordinarie med 1 år kvar väljer att sluta p g a planerad flytt**

Emil Lindberg,                1 år kvar men vill sluta (får förklara sig)

Elin Eckerman                1 år kvar men vill sluta (får förklara sig)

*Om de inte blir kvar måste minst en ersättas med fyllnadsval 1 år*

**Ordinarie, omval**

Christer Modin                omval 1 år

Mimmi Wiktorsson            omval 2 år

Marcus Holmgren            omval 2 år

**Ordinarie, nyval**

Maryam Riazi                nyval 2 år (*fyllnadsval på 1 år*)

**Suppleanter, omval**

Nicholas Ekroth                omval 1 år

**Suppleanter, nyval**

Linda Rebane                nyval 1 år

**Revisorer och revisorssuppleant**

Stefan Bäckström, revisor nyval 1 år

Vakant, suppleant

Gunnar Andersson har erbjudit sig att stötta revisor under första året

Ytterligare En suppleant bör väljas in på årsstämmman

**Valberedning**

Hans Ringdahl ordförande och sammankallande

Vakant suppleant

Vakant suppleant

Valberedningens förslag till arvoden att fördela inom styrelsen på 5 prisbasbelopp för fem-sex ordinarieordinarie och två aktiva suppleanter

Revisorn föreslås få  $\frac{1}{2}$  prisbasbelopp (förra året  $\frac{1}{2}$ ) – revisorssuppleant

Valberedningens arvode är  $\frac{1}{4}$  prisbasbelopp (förra året  $\frac{1}{4}$ ) fördelat på tre aktiva beredare, varav en är sammankallande

Nuvarande valberedning för Brf Imatra är Linda Rebane, ordförande och Hans Ringdahl

## **Motioner**

### **Motion 1-2018, Cykelställ främjar vår hälsa från Marie Hakkarainen**

#### **Bakgrund**

Cykelställ främjar vår hälsa

Cykelförvaringen på våra gårdar har stor potential att förbättras. Det går att bygga säkra, fina och användarvänliga ställ. De som vi har nu är osäkra, trasiga och opraktiska. Då det blir enklare och säkrare, innebär det att tillgängligheten till cyklarna för oss alla ökas. I långa loppet är det också bra för vår hälsa. Då vi oftare tar cykeln är det även bra för miljön.

Jag yrkar att vi uppdaterar våra cykelställ på gårdarna.

#### **Svar:**

Styrelsen tycker att det är ett bra förslag.

Styrelsen skall ta fram användarvänliga cykelställ som kan ersätta gamla omoderna cykelställ och som kan monteras på ett bra sätt på våra gårdar.

Styrelsen föreslår bifall på motionen.

---

### **Motion 2-2018, Gemensam bastu för våran trivsel. Tor Björn Minde**

#### **Bakgrund**

Bastubad är stärkande och hälsosamt. Dessutom trevligt för par, familjer eller kamrater. Det finns namnet Imatra för med sig förpliktelser. Det är väl självklart att man skall kunna basta i Imatra. Vi har ju nu fått ett bra system för tvättstugebokning.

Ett liknande hade passat för en bastu. Värmen från bastun kunde också ledas ut i garagen så får vi värmeåtervinning. Med ökad trivsel så ökar värdet av det gemensamma.

Yrkar för att en gemensam bastu inreds

#### **Svar:**

Brf Imatra har tidigare haft två bastur. En hel del klagomål på busliv i bastur inkom och många användarna städade inte efter sig, det var rent av riktigt ohygieniskt och snuskigt därinne. Efter att de blivit fuktskadade med utbrett mögelangrepp stod de tomta under ett antal år. Anledning var då att det skulle costa mycket pengar att renovera dem samt att inga boende var villiga att stå som bastuvärdar. Det finns idag inga lediga lokaler i föreningen som är lämpade för att inreda som bastu.

Styrelsen anser frågan besvarad. Styrelsen yrkar avslag på motionen.

---

### **Motion 3-2017, Byte av golv i trapphusen från Maria Elmander (bordlades vid årsstämma 2017-04-27)**

#### **Bakgrund**

Plastmattorna i trapphusen är mycket slitna och fula. Det påverkar trivseln för oss boende och intrycket av huset och föreningen på ett negativt sätt samt försvårar renhållningen. Ett välskött trapphus inbjuder till att hålla det snyggt, nu ligger skräp på de missfärgade golven. Plast- och vinylgolv är inte förståhandsval för trapphus enligt expertis. Där är slitaget stort och platt-

/klinkermaterial rekommenderas. Det finns plattor/klinker med tjocklek 7—12 mm, tillkommer fix 2-3 mm. Gamla golvet tas bort så att det nya golvet får plats under dörrarna. Det lönar sig att ha en längsiktighet i val av material.

Det har gjorts stora tekniska investeringar för säkerhet och nödvändiga garagereparationer. Det är dags att också satsa på ökad trivsel i våra hus.

#### **Jag föreslår**

Att styrelsen får i uppdrag att genomföra ett projekt med golvbyte i trapphusen.

Att styrelsen får i uppdrag att i första hand välja plattor/klinker.

#### **Svar:**

*Renovering av trapphusen ligger redan inlagt i underhållsplanen för 2019. Då är planen att golv och tak samt takarmaturer som skall bytas. Uppskattad kostnad ca 1,8 mkr. baserat på plastmattor. Klinker kommer att bli betydligt dyrare. Under slutet av 2018 eller början av 2019 kommer vi att utreda vilket typ av golv som kan komma i fråga, därefter kommer en upphandling att ske.*

*Det finns vissa tekniska problem med att välja klinker då de är betydligt tjockare än plastmattor.*

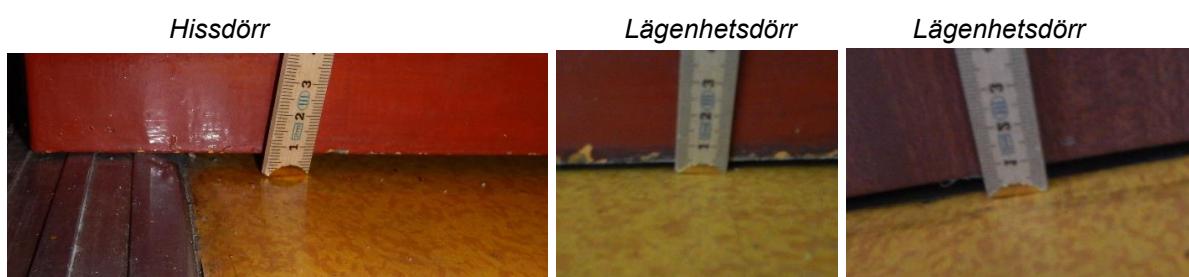
*Problem är att många hissdörrar och lägenhetsdörrar kommer att ta i klinkerplattorna som har en högre bygghöjd. (Se bilder nedan på exempel på hur avstånd mellan dörrar och golv ser ut idag). Då krävs det att de dörrar som tar i klinkers måste åtgärdas vilket kommer att kosta mycket extra pengar. Vissa dörrar kan då behövas att bytas ut.*

*Plastmattor har en bygghöjd på ca 3 mm limfog ca 0,1-0,2 mm. Klinker bygger enligt ovan 7-12 mm och fix 2-3 mm vilket bli allt mellan 9-15 mm.*

*Det kan bli svårigheter med att välja klinkers då bygghöden blir alldeles för hög.*

*Motionen bordlades på årsstämmman 2017-04-17 vilket har resulterat i att renoveringen av trapphusen flyttats fram i underhållsplanen till år 2019.*

*Styrelsen föreslår bifall på motionen då planer på renoveringen av trapphusen redan finns upplagd i föreningens underhållsplan. Styrelsen ansvarar för att ta fram det bästa alternativet för renoveringen ur ett tekniskt, ekonomiskt och estetiskt perspektiv.*





HSB – där möjligheterna bor

## ATT LÄSA EN ÅRSREDOVISNING

### ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisningen består av följande delar:

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

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen ska komplettera den information som lämnas i årsredovisningens sifferdelar, såsom balansräkningen, resultaträkningen och tilläggsupplysningarna. I förvaltningsberättelsen står viktiga uppgifter om föreningen bl a kan man läsa vem som haft uppdrag i föreningen under året och vilka personer som är i tur att avgå, antalet 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 trappstädnad 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 föreningsavgäld (se förklaring nedan).

## **FÖRENINGSAVGÄLD**

Föreningsavgälden utgår med 2,5 % av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld 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 bostadsrättsinnehaveren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostaderättsgarens egenhändiga namntäckning

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

