

# Bostadsrättsföreningen



## Årsredovisning 2020

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 22/4 2021**

### **Innehåll**

	sid.
1. Att bo i en bostadsrättsförening .....	1
2. Innehåll .....	2
3. Årsredovisning m. bokslut och förvaltningsberättelse	3 – 18
4. Revisionsberättelse .....	19 – 20
5. Valberedningens förslag till styrelse 2021.....	21 - 22
6. Motioner .....	23 – 29
7. Att läsa årsredovisning .....	30 – 31
8. Fullmakt .....	sista sidan



Org Nr: 716416-6519

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Org.nr: 716416-6519

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Imatra nr: 1 – 3, hus 1 - 15 i Stockholms kommun med tomträtt.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	254	16 590
Lokaler	10	1 862
Parkerings och garageplatser	295	

Föreningens fastighet är byggd år 1975 - 1976. Taxeringvärdet 2019 = 186 187 000 kr.

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

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

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

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna förändrats med 2 %.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020 - 2022	Alla byggnader	Byte av korrosionsangripna avloppsör i källarplan
2023 - 2023	Alla byggnader	Renovering av trapphus. Målning, plastmattor, innertak, lamparmaturer
2021- 2022	Alla byggnader	Installation av övervakningskameror i garage och källare enligt beslut från föreningsstämma april 2016
2021	Alla byggnader	Byte och installation av 24 st. uttjänta ventilationsfläktar. Därefter är alla fläktarna utbytta.

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Undercentral 1	Installerat ny undercentral Helsingforsgatan 23
2019	Alla byggnader	Bytt ca 10 tryckstyrda takfläckar
2019	Alla byggnader	Bytt ca 10 korrosionsangripna avloppsör i källarplan
2019	Alla byggnader	Installation av ny belysning vid entrédörrar
2019	Alla byggnader	Installation av brandalarm i garage, källare och trapphus
2019	Undercentral 2	Installation av ny undercentral Helsingforsgatan 51
2018	Alla byggnader	Bytt ca 30 tryckstyrda takfläckar då de var utslitna
2018	Alla byggnader	LED belysning har installerats i källargångar och andra gemensamma utrymmen
2015 - 2017	Garage 1 - 5	Helrenovering pga. erosionsskador på bärande betong.
2016	Alla byggnader	Installation av elektroniskt passagesystem
2013 - 2015	Tvättstugor 1 - 5	Helrenovering av tvättstugorna





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

### Övriga väsentliga händelser

Markbesiktning har utförts vid två tillfällen 2020-05-18 och 2020-11-09

#### Utomhusmiljö

Vegetation ansades, beskars, gödsling och jordförbättringen samt komplettering av växter/blommor har utförts under året 2020. Arbetet kommer att fortsätta under år 2021.

#### Obligatorisk besiktning av lekplatser

Besiktning har genomförts 2020-09-16. Anmärkningar typ A och B har åtgärdats.

#### Hissar

Årlig besiktning av hissar har genomförts. Anmärkningar har åtgärdats.

#### Garageportar

Besiktning har gjorts under året. Smärre anmärkningar har åtgärdats.

#### Stamspolning

Under hösten har stamspolning utförts. Avloppsrören har filmats för att få en bild om vilken status rören har. Utvärdering sker början av 2021.

#### Städdag

Lördagen 2020-10-17. Gemensamma utrymmen städades av ca 35 medlemmar. Skräp och annan bråte togs om hand i dessa utrymmen. Över 30 m<sup>3</sup> skräp omhändertogs tillsammans med det grov-avfall som boende fick lov att slänga i uppställda containers. Vilket har medfört att föreningen har gjort stora besparingar.

Bredband och tv har gruppanslutning genomfördes under året. Nytt avtal för Kabel-TV från Comhem är på plats och övergång till digital distribution med möjlighet till streaming. Gruppanslutning med internet från Bahnhof på plats till de lägenheter som önskat. Det gruppanslutna bredbandet debiteras separat från brf-avgiften, men att det i snitt har inneburit en besparing för genomsnittsmedlemmen.

### Folder "Boendeinformation"

En ny folder "Boendeinformation" har delats ut till alla bostadsrätter, en lättläst tydlig och information vad som gäller för alla boende i brf Imatra. Alla nyinflyttade kommer även att få besök av styrelsen för att hälsa dem välkommen. Det är ett bra tillfälle att ta upp frågor och funderingar som man kan eventuellt ha.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-23. Vid stämmman deltog 23 medlemmar varav 23 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-04-23 haft följande sammansättning:

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

Styrelsen har under 2020-04-23 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

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

C



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christer Modin, Linda Rebane, Jonte Eriksson samt Maryam Riazi och Maria Enander.

Styrelsen har under året hållit 11 protokolförda styrelsemöten och 11 protokolförda arbetsmöten samt 6 extra protokolförda möten pga. Corona.

### Firmatecknare

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

### Revisorer

Stefan Bäckström Föreningsvad ordinarie  
Marie Hakkarainen Föreningsvad suppleant  
Borevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB:s fullmäktige har varit Christer Modin, Linda Rebane och Mimmi Wiktorsson.

### Valberedning

Hans Ringdahl	Sammankallande
Lena Ringdahl	Ledamot
Abdulla Kadir-Danzas	Ledamot

### Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-06-05.

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

### Hållbarhet

#### Ekonomi

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

#### Miljö

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

#### Social

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

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 254 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. 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 nyckeltal 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 nyckeltal betyder.





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	752	734	719	712	711
Totala intäkter kr/kvm*	903	896	869	851	773
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	132	6	62	-8	-16
Belåning, kr/kvm	2 934	2 951	2 976	2 992	2 500
Räntekänslighet	4%	4%	5%	5%	4%
Totala driftkostnader kr/kvm	785	815	660	696	656
Energikostnader kr/kvm	248	268	226	250	247

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

### 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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. 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 nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

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

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

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelar på kvm-yan 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.

#### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelar på ytan för bostäder och lokaler.

#### 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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	16 736	16 528	16 307	15 756	14 706
Resultat efter finansiella poster	54	-2 972	-1 086	-2 047	-2 539
Soliditet	8%	7%	11%	13%	17%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter	17 653 159
Rörelsekostnader	- 16 862 748
Finansiella poster	- 736 832
<b>Årets resultat</b>	<b>53 578</b>
Planerat underhåll	+ 576 684
Avskrivningar	+ 1 800 168
<b>Årets sparande</b>	<b>2 430 431</b>

**Årets sparande per kvm total yta** 132

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 585 200	377 050	9 293 479	-7 572 916	-2 971 645
Reservering till fond 2020			567 000	-567 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-576 684	576 684	
Balanserad i ny räkning				-2 971 645	2 971 645
Årets resultat					53 578
Belopp vid årets slut	5 585 200	377 050	9 283 795	-10 534 878	53 578

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-10 544 562
Årets resultat	53 578
Reservering till underhållsfond	-567 000
Ianspråktagande av underhållsfond	576 684
Summa till stämmans förfogande	<b>-10 481 300</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **-10 481 300**

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



**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm****Resultaträkning****2020-01-01    2019-01-01  
2020-12-31    2019-12-31****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 1	16 736 458	16 528 380
Övriga rörelseintäkter	Not 2	916 701	654 280

**Rörelsekostnader**

Drift och underhåll	Not 3	-13 272 554	-15 045 455
Övriga externa kostnader	Not 4	-753 821	-822 764
Planerat underhåll		-576 684	-1 288 645
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-459 521	-463 063
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 800 168	-1 796 470
Summa rörelsekostnader		-16 862 748	-19 416 396

**Rörelseresultat****790 411    -2 233 736****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 491	3 492
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-739 324	-741 401
Summa finansiella poster		-736 832	-737 909

**Årets resultat****53 578    -2 971 645**

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm****Balansräkning****2020-12-31      2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	58 155 442	59 242 630
Inventarier och maskiner	Not 9	0	0
		58 155 442	59 242 630

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		500	500

Summa anläggningstillgångar

58 155 942 59 243 130

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		11 137	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 015 066	3 024 218
Övriga fordringar		113 870	113 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 885 474	1 402 800
	Not 12	5 025 547	4 540 889
Kassa och bank	Not 13	0	1 036

Summa omsättningstillgångar

5 025 547 4 541 925

**Summa tillgångar**

**63 181 489      63 785 055**

e

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm****Balansräkning****2020-12-31      2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	5 585 200	5 585 200
Upplåtelseavgifter	377 050	377 050
Kapitaltillskott	27 100	27 100
Yttre underhållsfond	9 283 795	9 293 479
	15 273 145	15 282 829
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-10 534 878	-7 572 916
Årets resultat	53 578	-2 971 645
	-10 481 300	-10 544 562
Summa eget kapital	4 791 845	4 738 267

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	49 143 750	53 843 750
		49 143 750	53 843 750

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	5 000 000	600 000
Leverantörsskulder		965 798	1 303 488
Skatteskulder		116 539	73 764
Fond för inre underhåll		145 814	150 089
Övriga skulder	Not 16	548 124	571 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 469 619	2 504 410
		9 245 894	5 203 038

Summa skulder

58 389 644      59 046 788

**Summa eget kapital och skulder****63 181 489      63 785 055**

e

**HSB Bostadsrätsförening Imatra i Stockholm**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>

**Kassaflödesanalys****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster	53 578	-2 971 645
-----------------------------------	--------	------------

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

Avskrivningar	1 800 168	1 796 470
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 853 746	-1 175 175

**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-493 811	-254 926
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-357 144	-678 158
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 002 791	-2 108 260

**Investeringsverksamhet**

Investeringar i fastigheter	-712 980	-688 470
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-712 980	-688 470

**Finansieringsverksamhet**

Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-300 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-600 000

**Årets kassaflöde**

<b>-10 189</b>	<b>-3 396 730</b>
----------------	-------------------

**Likvida medel vid årets början**

<b>3 025 254</b>	<b>6 421 984</b>
------------------	------------------

**Likvida medel vid årets slut**

<b>3 015 066</b>	<b>3 025 254</b>
------------------	------------------

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

2



## 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.

#### Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,85 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansområdet redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har interäknats om.

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

#### Fond för yttere 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 1 429 kronor per lägenhet.

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

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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



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

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31

<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	12 483 564	12 181 379	
Individuell mätning vatten lokaler	3 176	9 464	
Hyror	4 709 465	4 599 318	
Bredband och TV	167 640	0	
Övriga intäkter	277 114	199 026	
Bruttoomsättning	<u>17 640 959</u>	<u>16 989 187</u>	
Avgifts- och hyresbortfall	-903 842	-460 627	
Hyresförluster	-659	-180	
	<b>16 736 458</b>	<b>16 528 380</b>	
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	<b>916 701</b>	<b>654 280</b>	
<b>Not 3</b>	<b>Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 657 092	1 924 830	
Reparationer	3 029 818	4 285 777	
EI	1 371 733	1 595 899	
Uppvärmning	2 620 534	2 839 708	
Vatten	588 326	503 062	
Sophämtning	706 096	742 070	
Fastighetsförsäkring	499 052	386 482	
Kabel-TV och bredband	319 097	224 483	
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	547 642	531 628	
Förvaltningsarvoden	816 495	941 183	
Tomträttsavgäld	1 035 600	1 035 600	
Övriga driftkostnader	81 069	34 734	
	<b>13 272 554</b>	<b>15 045 455</b>	
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	449 815	398 540	
Hyror och arrenden	24 652	24 862	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	108 023	217 300	
Administrationskostnader	69 948	83 428	
Extern revision	23 875	22 750	
Medlemsavgifter	77 507	75 883	
	<b>753 821</b>	<b>822 764</b>	
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	333 999	321 999	
Revisionsarvode	33 400	32 200	
Övriga arvoden	16 700	16 100	
Löner och övriga ersättningar	0	4 152	
Sociala avgifter	75 422	88 612	
	<b>459 521</b>	<b>463 063</b>	
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	946	1 750	
Övriga ränteintäkter	1 545	1 742	
	<b>2 491</b>	<b>3 492</b>	
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	739 706	739 851	
Övriga räntekostnader	-382	1 550	
	<b>739 324</b>	<b>741 401</b>	

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm****Noter****2020-12-31    2019-12-31****Not 8 Byggnader****Ackumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnader	97 217 011	96 055 361
Årets investeringar	712 980	1 161 650
Utrangering	-658 046	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>97 271 945</b>	<b>97 217 011</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar	-37 316 335	-36 177 911
Årets avskrivningar	-1 800 168	-1 796 470
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-39 116 503</b>	<b>-37 974 381</b>

**Utgående bokfört värde****58 155 442    59 242 630****Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	139 000 000	139 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	15 400 000	15 400 000
 Taxeringsvärde mark - bostäder	 39 000 000	 39 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 787 000	2 787 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>196 187 000</b>	<b>196 187 000</b>

**Not 9 Inventarier och maskiner****Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde	717 283	717 283
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>717 283</b>	<b>717 283</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar	-717 283	-717 283
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-717 283</b>	<b>-717 283</b>

**Bokfört värde****0    0****Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

Andel i HSB Stockholm

500    500

**Not 11 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	113 870	113 870
	<b>113 870</b>	<b>113 870</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	1 846 669	1 402 800
Upplupna intäkter	38 805	0
	<b>1 885 474</b>	<b>1 402 800</b>

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

**Not 13 Kassa och bank**

Handelsbanken	0	1 036
	<b>0</b>	<b>1 036</b>



**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm****Noter****2020-12-31****2019-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	121685	1,46%	2023-09-30	10 037 500	0
Stadshypotek AB	154007	1,48%	2021-02-01	5 000 000	0
Stadshypotek AB	164369	1,59%	2024-03-01	14 106 250	0
Stadshypotek AB	227850	1,14%	2024-12-01	5 000 000	0
Stadshypotek AB	24471	1,19%	2022-06-01	20 000 000	0
				54 143 750	0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 54 143 750

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **49 143 750**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsintekningar ställda för skulder till kreditinstitut 58 512 500 58 512 500

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	5 000 000	600 000
	<b>5 000 000</b>	<b>600 000</b>

**Not 16 Övriga skulder**

Depositioner	106 134	106 134
Momsskuld	360 161	380 511
Källskatt	81 829	78 889
Övriga kortfristiga skulder	0	5 753
	<b>548 124</b>	<b>571 287</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	74 659	77 898
Förutbetalda hyror och avgifter	1 375 426	1 431 209
Övriga upplupna kostnader	1 019 534	995 303
	<b>2 469 619</b>	<b>2 504 410</b>

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

E

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm****Noter****Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut****2020-12-31 2019-12-31**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

9/3-21

Christer Modin

Jan Olofsson

Jonte Eriksson

LINDA REBANE

Linda Rebane

Marcus Holmgren

Mimmi Wiktorsson

Linda Rebane

.....

.....

Vår revisionsberättelse har

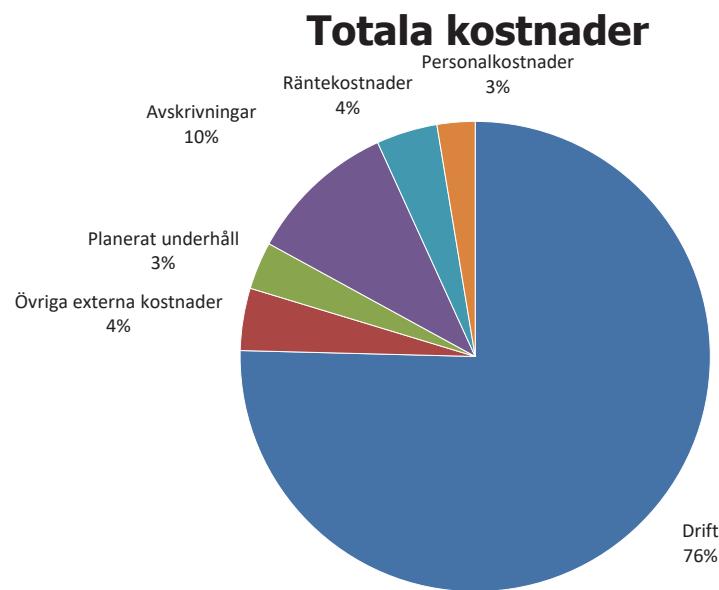
15-3-21

lämnats beträffande denna årsredovisning

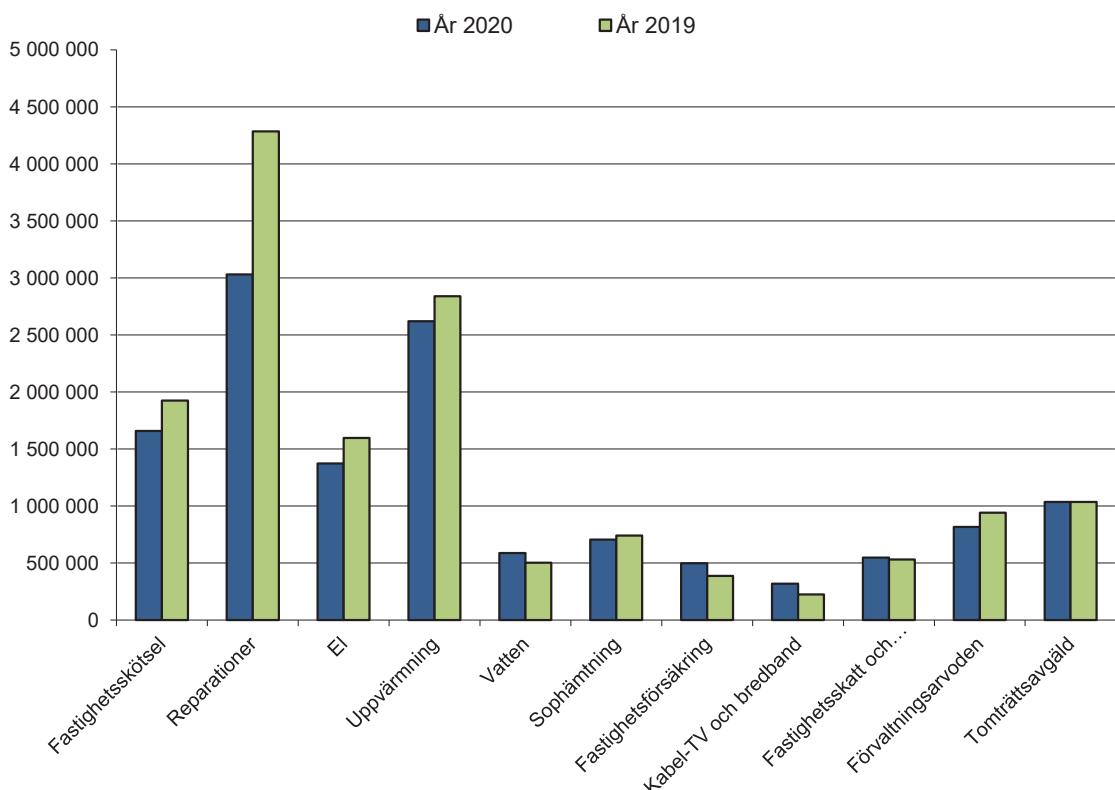
Av föreningen vald revisor

Adrin Ali

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

### 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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Dessutom:

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningstämman 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 försommelse 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 stadarna.

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 försommelser 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 15 / 3 2021



Adrin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Stefan Bäckström  
Av föreningen vald revisor

Valberedningen förslag till stämman 2021

Akalla 2021-03-03

### **Bakgrund till förslaget**

Valberedningens startade arbetet den 12:e januari. Därefter har samtliga förtroendevalda intervjuats i styrelsen. Intervjuerna slutfördes den 3:e mars. Parallelt har arbetet med att rekrytera nya som varit beredda att åta sig ett styrelsearbete. Detta slutfördes också den 3:e mars.

Rekrytering till styrelsen har gjorts genom personlig rekrytering genom telefonsamtal.

Pandemiutbrottet har gjort det svårt att göra hembesök, nästan alla var mycket försiktiga till att talas vid öga mot öga.

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

### **Förslag till arvode**

Att arvode till styrelsen under 2021 skall utgå med 5 inkomstbasbelopp och fördelas mellan ordinarie och suppleanter.

Att arvodet för revisorerna år 2021 skall utgå med  $\frac{1}{2}$  inkomstbasbelopp.

### **Valberedningen överläter till stämman att besluta om valberedningens arvode**

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

## **Förslag till styrelse**

Att föreningsstämman väljer 5 ordinarie ledamöter och 2 suppleanter.

### **Ett år återstår på mandatperioden**

Mimmi Wiktorsson	- återstår 1 år
Marcus Holmgren	- återstår 1 år

### **Ordinarie, omval**

Linda Rebane	- omval 2 år
--------------	--------------

### **Ordinarie, nyval**

Maria Enander	- nyval 2 år
Daniel Vikström	- nyval 2 år

### **Suppleanter, nyval**

Emmelie Wiktorsson	- nyval 1 år
Hayrullah Erdogan	- nyval 1 år

### **Revisorer ordinarie, omval**

Stefan Bäckström	- omval 1 år
------------------	--------------

### **Revisorer suppleant, nyval**

Hans Ringdahl	- nyval 1 år
---------------	--------------

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

Lena Ringdahl	- sammankallande, nyval 1 år
Abdulla Kadir-Danzas	- omval 1 år
Aafreen G. Haji	- nyval 1 år

**Beskärelse av äppelträd vid trappan Hfg 11.**

Detta äppelträd bar otroligt mycket frukt i höstas, så mycket att en stor del av frukten blev väldigt liten och föll av innan det vuxit klart. Tidigare var frukten större och fantastiskt god både i matlagning och att äta naturligt.

Jag yrkar på att årsstämmman fattar beslut om att beskära äppelträdet.

Med vänlig hälsning Liliane Bennis

---

**Svar:**

*Det aktuella äppelträdet är ett sk. vildäppelträd som härstammar ifrån att någon har kastat äppelskrutt lång tid tillbaka och det har lyckats att slå rot.*

*Pga. att fallfrukt göder fåglar och råttor, har det då blivit ett miljöproblem, sanitär olägenhet och halkrisk när fallfrukt krossas ute på gångvägen. Klagomål internt i föreningen samt från externa personer har inkommit. Därför har föreningen fattat beslut om att trädet ska tas bort. Beställning har lagts till HSB mark som sköter våra grönområden.*

*Styrelsen anser frågan besvarad. Styrelsen anser att motionen inte är tillämplig i det här fallet. Yrkar därför avslag på motionen.*

### **Förtydliga adresseringen på föreningens lokaler och bostadsentréer**

Jag vill att adressnumreringen för lokaler och bostadsentréer förtydligas, genom att föreningen ansöker till Stockholms stad om nya belägenhetsadresser. T.ex. att bostadsporten på nr 15 blir 15A, och att verksamhetslokalen mot gatan får adressnumrering 15B, och så vidare för 17, 27, 29, m.fl. så att det blir tydligt att lokal från gatan och bostadsport från gården inte är samma plats.

Det har varit återkommande problem med att få leveranser till rätt adress för oss som bor i lamellhusen utmed gatan. Bud, Postnord, matleveranser osv levereras till "adressen på gatan" och inte till bostadsporten mot innergården. Jag har upplevt flera "bom-körningar" där jag får betala extra för att få varan utelevererad igen, eller ska hämta tunga paket på distributionsterminalen.

Framför allt har det blivit mer märkbart i Corona-tider då de flesta av oss arbetar hemifrån och väljer hemleveranser i stället för att åka till varuhusen.

**Yrkande:** Föreningen ordnar nya belägenhetsadresser för att förtydliga adressnumreringen för lokaler och bostadsportar.

Teresa Westman

---

#### **Svar:**

*Att ändra på adresserna på våra gårdar inte är aktuellt. Numreringen vid våra entrédörrar har funnits sedan husen byggdes 1975 – 1976. Att ändra adresserna på gårdarna skulle innebära att alla 254 bostadsrätsinnehavare i brf Imatra göra adressändring.*

*Idén att om det att ändra adresserna till våra affärslokaler till tex. 15 A, 15 B, osv. är troligen genomförbart men måste iså fall undersökas hur detta ska kunna ske.*

*Det är viktigt när boende beställer något som ska levereras till dörr, då måste beställaren vara noga med att ange telefon/mobil nummer, e-mailadress och begära att de ska kontakta mottagaren för att komma överens om tid för leverans.*

*Styrelsen anser frågan besvarad. Styrelsen yrkar på att undersöka möjligheten att ändra på adresserna till våra affärslokaler.*

**Yrkande:** Uppdatering av ordningsregler

Jag yrkar att:

Årsmötet uppdrar åt styrelsen att se över och modernisera ordningsregler för bostadsrättsföreningen innan sista juli 2021. De nya ordningsreglerna ska anslås i trapphus samt publiceras digitalt på föreningens hemsida.

### Bakgrund

Det är idag otydligt vilka ordningsregler som gäller i bostadsrättsföreningen. Det finns ordningsföreskrifter och trivselregler uppsatta i trappuppgångarna. Båda dessa dokument framstår som daterade och är i behov av översyn för att vara begripliga och aktuella.

Reviderade ordningsregler ska även publiceras på föreningens hemsida.

Daniel Vikström

---

### Svar:

*Bra idé. Styrelse planerar att se över och förbättra våra anslag om ordningsregler. De ska bli publicerade så som Daniel beskriver. Tidplan blir att det ska försöka bli klart under året.*

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

## Förbud mot kamerabevakning i gemensamma utrymmen

### Yrkande

Bostadsrättsföreningens ordningsregler tillförs regler med följande lydelse:

- lokaler och områden
- Boende får ej montera upp kamera eller kamera-attrapp som kan Boende får ej kamerabevaka bostadsrättsföreningens gemensamma uppfattas bevaka gemensamma utrymmen oavsett om de registrerar bilder

### Bakgrund

Det förekommer att boende i brf Imatra kamera bevakar föreningens gemensamma utrymmen eller i vart fall har monterat kamera eller kamera-attrapp som kan uppfattas registrera bilder i gemensamma utrymmen.

Kamerabevakning som sker i gemensamma utrymmen är olagligt med hänvisning till [kamerabevakningslagen](#) och oacceptabelt med tanke på de boendes rätt till personlig integritet, till exempel rätten att kunna röra sig i sin nära hemmiljö utan att övervakas. Kamerabevakningen är också ett säkerhetsproblem då den kan användas för att kartlägga boendes vanor och utnyttjas av den som vill genomföra ett inbrott.

Daniel Vikstöm

---

### Svar:

*Föreningen använder alla sina lagliga befogenheter för att se till att en lösning hittas där hyresgäster och medlemmar ska känna sig trygga i sin boendemiljö.*

*Det blir den enskilde personen som ska göra en anmälan till Integritetsskyddsmyndigheten IMY (fd. Datainspektionen) om placering av kamera som möjliggör filmning av annan miljö än allmän plats.*

*Den person som sätter upp en kamera måste informera om detta och i vilket syfte.*

*Föreningen kommer inte att ändra generella trivsel/ordningsregler med avseende på kameraövervakning som utförs av enskild bostadsrättsinnehavare.*

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

### **Nya barnvagnsramper till gårdstrapporna**

Den ramp som finns på trappan från gård 5 är inte gjord för olika bredd på vagnar. Endast en smal vagn passar. Trappan från gård 2 har ingen ramp alls. Det betyder att man får gå runt, studsa ner med barnvagnen eller bära ner den.

Förslagsvis borde det finnas barnvagnsramp ner från varje gård. Och ramperna måste vara breda.

Om det inte går att ordna snart, så borde detta tas hänsyn till om gårdarna rustas upp i framtiden.

Jag yrkar att nya barnvagnsramper byggs.

Marie Hakkarainen

---

### **Svar:**

*Trappor och ramper är i dåligt skick. Det är inte alls säkert att köra barnvagnar på dessa ramper. Därför rekommenderar styrelsen till att ramperna avlägsnas med avseende på barnsäkerhet.*

*Styrelsen anser frågan besvarad. Yrkar därför att ramperna ska tas bort.*

**Stäng av dörrlarmet i tvättstugan.**

Dörrlarmet i tvättstugan är väldigt ofta trasigt och det piper konstant, vilket gör det väldigt svårt att vara där inne och ta hand om sin tvätt. Trots alla felanmälningar går det ofta sönder och det brukar även ta lång tid innan det fixas igen.

Vad fyller larmet på de inre dörrarna i tvättstugan för funktion? Är det inte värt att spara på reparationskostnaderna och bara stänga av det istället?

**Yrkar** att Imatra stänger av larmet på inre dörrarna i tvättstugan.

Med vänliga hälsningar,  
Linda och Zlatomir Iliev

---

**Svar:**

*Styrelsen anser att detta är en fråga om tekniskt fel som då ska felanmälans av boende för att felet ska bli åtgärdat. Larmfunktionen ska finnas kvar pga. trygghetskäl.*

*Styrelsen anser frågan besvarad. Yrkar därför avslag på motionen*

## Installera elektroniska dörröppnare

Alla dörrar till gemensamma utrymmen är just nu onödigt tunga och alla kan inte öppna dem så enkelt. Det har blir särskilt ett problem när man bär på saker t.ex. ner till tvättstugan, kommer hem med en barnvagn eller ska ställa sin cykel i förrådet.

Ett modern boende ska vara lättillgängligt för alla, särskilt de gemensamma utrymmena. Det är de inte idag. Om dörrarna var enkla att öppna skulle fler använda sina cyklar regelbundet och det skulle bli mindre problem med barnvagnar i trapphuset (vilket ökar brandsäkerheten).

**Yrkar** att Imatra installerar elektroniska dörröppnare för dörrar till gemensamma utrymmen.

Med vänliga hälsningar,  
Linda och Zlatomir Iliev

---

### Svar:

#### Inventering av antal dörrar på gård 5 (Hg 65 – 75)

	Antal	Kostnad ca/st.	Summa
Källarplan	10	25 – 35 000	250 000 – 350 000
Garageslussar	12	25 – 35 000	300 000 – 420 000
Entrédörrar	6	25 – 35 000	150 000 – 210 000
Summa för gård 5			700 000 - 980 000

*Kostnaden för att installera dörröppnare på alla dörrar på alla fem gårdar kommer att kosta ca. 3 500 000 - 4 900 000 Kr*

*Föreningen har inte ekonomiska möjligheter att ta en sådan här stor kostnad som inte finns med i vår budget eller underhållsplan. Föreningen behöver pengar till andra mer prioriterade underhåll och investeringar.*

*Att genomföra installation av dörröppnarna skulle troligen innebära avgiftshöjningar.*

*Styrelsen anser frågan besvarad. Av kostnadsskäl så yrkar styrelsen avslag på motionen*



## 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 elkostnader.

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 bostadslägenhet för 2010, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

### FASTIGHETSSKATT

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

### BALANSRÄKNING

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

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

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

## **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

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

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

## **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

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

## **BUNDET EGET KAPITAL**

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

## **FOND FÖR YTTRÉ UNDERHÅLL**

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

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

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

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

## **FRITT EGET KAPITAL**

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

## **FOND FÖR INRE LÄGENHETS-UNDERHÅLL, INRE FOND**

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

## **LÄNGFRISTIGA SKULDER**

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

## **KORTFRISTIGA SKULDER**

Skulder som föreningen måste betala inom ett år.

## **STÄLLDA PANTER**

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

## **ANSVARSFÖRBINDELSE**

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

## **FÖRENINGSAVGÄLD**

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





HSB – där möjligheterna bor

# Fullmakt

Varje medlem har en röst

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

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort.....

Datum.....

Fullmakt för

Att företräda bostadsrätsinnehavarens .....

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

Bostadsrätsägarens egenhändiga namnteckning

.....  
(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

