

Bostadsrättsföreningen Imatra



Årsredovisning 2016

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 27/4 2017

Innehåll

	sid.
1. Att bo i en bostadsrättsförening	1
2. Innehåll	2
3. Förvaltningsberättelse 2016	3 – 6
4. Årsredovisning & Bokslut 2016	7 – 17
5. Revisionsberättelse	18 – 19
6. Valberedningens förslag till styrelse 2017.....	20
7. Motioner	21 – 22
8. Att läsa årsredovisning	23 – 24
9. Fullmakt	26

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF IMATRA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

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 äger fastigheten kv. Imatra nr 1 - 3, hus 1-15 i Stockholms kommun.

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 bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i HUA samfällighet.

Tar hand om föreningens hushållssopor.

Föreningens andel är 3 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Införande av individuell elmätning senareläggs. Utgår.

Renovering av trapphusen senareläggs till 2018 – 2019. (Byte av golv, tak och belysning)

Pågående eller framtidiga underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
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
2017	Alla byggnader	Installation av brandlarm i garage och källare
2017	Alla byggnader	Installation av övervakningskameror i garage och källare

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2013	Tvättstuga 1 & 2	Planerad helrenovering
2014	Tvättstuga 3 & 4	Planerad helrenovering
2015	Tvättstuga 5	Planerad helrenovering
2015	Garage 1	Renovering pga. erosionsskador i bärande betong

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 2016. Arbetet kommer att fortsätta under 2017.

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 täta läckage mellan gården och husfasader. Utredning fortsätter. Offerter på tätningsarbeten tas in under 2017

Lekplatsbesiktning

Resultat av besiktning år 2016 gav att diverse lekutrustning fick några anmärkningar typ AA. Dessa har åtgärdats under året. Nya gungor blev försenade pga. höstens kraftiga snöoväder. De skall monteras våren 2017. Ny besiktning kommer att utföras under våren 2017.

OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll kommer att genomföras 2017. Det har bytts ett antal ventilationsfläktar pga. haverier då de var utslitna. Fläktarna har suttit där sedan 1976 då husen var nya.

Hissar

Årlig besiktning av hissarna har genomförts. Anmärkningar har åtgärdats.

Renovering av garagen

Renoveringen startades oktober 2015 med ett garage i taget. Beräknad renoveringstid är 3 – 4 månader per garage. Sista garaget nr: 5 beräknas bli klart 2017 under v-16.

Miljöstugan fungerade helt enligt plan.

Städ dag lördagen 22/10 2016

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

Mer än 25 m³ avfalls togs om hand. En del är avfall som våra medlemmar har slängt i våra gemensamma utrymmen i fastigheterna, och detta innebär en stor kostnad för föreningen som alla boende får vara med om att betala.

Elektronisk passage & nyckelsystem

Installation påbörjades under hösten 2014 och blev klart under 2016. Återstår endast installation av läsare till garageportarna. Beräknas bli färdigt innan sommaren.

I samband med detta har styrelsen infört expeditionstider för att underlätta för våra boende. Öppettider anslås i Imatra Nytt och på vår hemsida ”www.brifimatra.se”

StayExtra expanderar i affärslokalen Hg 57-59.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-28. Vid stämman deltog 40 röstberättigade varav 4 stycken med fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Elin Eckerman, Jonte Eriksson, Emil Lindberg och Maryam Riazi

Styrelsen har under året hållit 12 protokollfördra styrelsemöten, samt 14 protokollfördra arbetsmöten. Därtill kommer ytterligare ett ej protokollfördra arbetsmöte.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Elin Eckerman , Roland Lytterstedt, Mimmi Wiktorsson, Christer Modin. Teckning sker var för sig.

Revisorer

Gunnar Andersson	Föreningsvald ordinarie
Inger Baarman	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Valberedningen består av Siv Ström, Susanne Brinck och Farangis Solaimani Zadeh

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.

Underhållsbesiktning genomfördes 2016-06-15

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 254 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 23 överlätelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	14 854	14 908	14 608	13 988	13 543
Resultat efter finansiella poster	-2 539	-19	-1 150	188	-832
Årsavgift*, kr/kvm	712	712	712	679	647
Drift**, kr/kvm	697	577	623	531	570
Belåning, kr/kvm	2896	2034	1 771	1 762	1 483
Soliditet, %	17	26	28	30	34

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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

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

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 008 724
Årets resultat	-2 539 045
	- 4 547 769

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur ytter underhållsfond	- 649 282
Överföring till ytter underhållsfond	1 619 000
Balanserat resultat	- 5 517 487
	-4 547 769

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



Org Nr: 716416-6519

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Org.nr: 716416-6519

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31



Org Nr: 716416-6519

HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**Resultaträkning****2016-01-01 2015-01-01
2016-12-31 2015-12-31****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 1	14 854 676	14 908 998
-----------------	-------	------------	------------

Rörelsekostnader

Drift och underhåll	Not 2	-12 616 564	-11 004 212
Övriga externa kostnader	Not 3	-843 932	-591 595
Planerat underhåll		-649 282	-686 179
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-309 306	-328 791
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 591 457	-1 195 154
Summa rörelsekostnader		<u>-16 010 541</u>	<u>-13 805 931</u>

Rörelseresultat**-1 155 865 1 103 067****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 746	4 831
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 391 926</u>	<u>-1 127 082</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 383 180</u>	<u>-1 122 252</u>

Årets resultat**-2 539 045 -19 185**

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm****Balansräkning****2016-12-31 2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	54 996 014	42 849 546
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	<u>3 097 221</u>	<u>5 147 281</u>
		<u>58 093 235</u>	<u>47 996 827</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>58 093 735</u>	<u>47 997 327</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		17 904	117 983
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 016 881	4 841 693
Övriga fordringar	Not 11	1 197 299	113 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>1 113 321</u>	<u>825 090</u>
		<u>7 345 406</u>	<u>5 897 885</u>
Kassa och bank	Not 13	0	19 582
Summa omsättningstillgångar		<u>7 345 406</u>	<u>5 917 467</u>
Summa tillgångar		<u>65 439 140</u>	<u>53 914 794</u>

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm****Balansräkning****2016-12-31 2015-12-31****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	9 401 466	7 550 927
	15 390 816	13 540 277
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 008 724	-139 000
Årets resultat	-2 539 045	-19 185
	-4 547 769	-158 185
Summa eget kapital	10 843 047	13 382 092

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	47 421 875	33 125 000
		47 421 875	33 125 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	3 243 480	3 517 041
Leverantörsskulder		1 434 268	1 173 806
Skatteskulder		19 482	25 627
Fond för inre underhåll		162 429	168 406
Övriga skulder	Not 17	135 315	332 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 179 244	2 190 628
		7 174 218	7 407 702

Summa skulder

54 596 093 40 532 702

Summa eget kapital och skulder**65 439 140 53 914 794**



Org Nr: 716416-6519

HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

2016-01-01 2015-01-01
2016-12-31 2015-12-31

Kassaflödesanalys

Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 539 045	-19 185
Justerering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 591 457	1 195 154
Kassaflöde från löpande verksamhet	-947 588	1 175 969
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 272 332	-685 397
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	40 077	-2 042 908
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 179 843	-1 552 335
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-11 687 865	-4 199 038
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-11 687 865	-4 199 038
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	14 023 314	4 375 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	14 023 314	4 375 000
Årets kassaflöde	155 606	-1 376 374
Likvida medel vid årets början	4 861 275	6 237 649
Likvida medel vid årets slut	5 016 881	4 861 275

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 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 1,86% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Inventarierna är helt avskrivna.

Fond för ytter underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

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 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringssvärdet för lokal delen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 22 % för verksamheter som inte kan härföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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

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

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	11 796 960	11 809 548
Hyror	3 559 701	3 320 310
Stockholms Stads Brandförsäkring	0	77 705
Frsäkringsersättning	148 194	0
Övriga intäkter	344 960	336 711
Bruttoomsättning	<u>15 849 815</u>	<u>15 544 274</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-992 670	-630 486
Hyresförluster	-2 469	-4 790
	<u>14 854 676</u>	<u>14 908 998</u>

Not 2 Drifts och underhåll

Fastighetsskötsel och lokalvård	1 446 769	1 481 555
Reparationer	2 913 047	1 736 143
El	1 298 835	1 150 740
Uppvärmning	2 965 865	2 814 110
Vatten	482 109	431 688
Sophämtning	671 526	545 932
Fastighetsförsäkring	243 078	232 038
Kabel-TV och bredband	226 401	221 831
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	463 772	468 212
Förvaltningsarvoden	856 580	912 871
Tomträttsavgåld	984 299	900 900
Övriga driftkostnader	64 283	108 191
	<u>12 616 564</u>	<u>11 004 212</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

Bevakningskostnader	347 063	327 019
Hyror och arrenden	21 626	2 877
Förbrukningsinventarier och varuinköp	174 171	54 729
Administrationskostnader	107 202	113 906
Extern revision	20 500	23 000
Konsultkostnader	103 870	563
Medlemsavgifter	69 500	69 500
	<u>843 932</u>	<u>591 595</u>

Not 4 Personalkostnader och arvoden

Arvode styrelse	199 350	201 750
Revisionsarvode	22 150	22 250
Övriga arvoden	11 075	11 500
Löner och övriga ersättningar	8 400	17 700
Sociala avgifter	68 331	64 679
Övriga personalkostnader	0	10 912
	<u>309 306</u>	<u>328 791</u>

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 806	2 066
Ränteintäkter skattekonto	701	666
Övriga ränteintäkter	6 239	2 099
	<u>8 746</u>	<u>4 831</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	1 066 292	1 002 424
Övriga räntekostnader	325 634	124 658
	<u>1 391 926</u>	<u>1 127 082</u>

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm****Noter****2016-12-31****2015-12-31**

Not 7	Byggnader och mark		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	73 867 778	70 224 247
	Årets investeringar	8 590 644	3 643 531
	Omklassificering från pågående nyanläggningar	5 147 281	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 605 703	73 867 778
	Ingående avskrivningar	-31 018 232	-29 823 078
	Årets avskrivningar	-1 591 457	-1 195 154
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 609 689	-31 018 232
	Utgående bokfört värde	54 996 014	42 849 546
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	91 000 000	85 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 200 000	12 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 970 000	2 849 000
	Summa taxeringsvärde	132 170 000	125 249 000
Not 8	Inventarier och maskiner		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	717 283	717 283
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	717 283	717 283
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-717 283	-717 283
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-717 283	-717 283
	Bokfört värde	0	0
Not 9	Pågående nyanläggningar och förskott		
	Ingående anskaffningsvärde	5 147 281	4 591 774
	Årets investeringar	3 097 221	4 199 038
	Omklassificering till byggnad	-5 147 281	-3 643 531
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 097 221	5 147 281
Not 10	Aktier, andelar och värdepapper		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar		
	Skattekonto	113 820	113 119
	Skattefordran	1 034 715	0
	Övriga fordringar	48 764	0
		1 197 299	113 119
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda kostnader	1 113 321	825 090

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

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm****Noter****2016-12-31****2015-12-31****Not 13 Kassa och bank**

Nordea		0	19 582
		0	19 582

Not 14 Förflyttning av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 585 200	377 050	7 550 927	-139 000	-19 185
Resultatdisposition			1 850 539	-1 869 724	19 185
Ärets resultat					-2 539 045
Belopp vid årets slut	5 585 200	377 050	9 401 466	-2 008 724	-2 539 045

Föreningens kapitallänskott **27 100****Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	989914	1,45%	2019-12-01	5 000 000	0
Stadshypotek	694330	3,56%	2018-09-30	11 562 500	312 500
Stadshypotek	722545	3,22%	2019-01-30	5 000 000	0
Stadshypotek	830256	1,20%	2017-03-04	5 000 000	0
Stadshypotek	932994	1,75%	2017-03-23	5 000 000	0
Stadshypotek	947601	1,75%	2017-02-28	5 000 000	0
Stadshypotek	968281	1,45%	2017-03-30	11 484 375	312 500
				48 046 875	625 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **47 421 875**Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till **44 921 875****Ställda säkerheter**Fastighetsintekningar ställda för skulder till kreditinstitut **51 125 500** **41 092 000****Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	625 000	625 000
Checkkredit Limit 3 000 000 från 2016 utnyttjat	2 618 480	2 892 041
	3 243 480	3 517 041

Not 17 Övriga skulder

Depositioner	67 700	67 700
Momsskulde	0	213 869
Källskatt	49 837	50 625
Övriga kortfristiga skulder	17 778	0
	135 315	332 194

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	95 045	148 388
Förutbetalda hyror och avgifter	1 194 193	1 190 804
Övriga upplupna kostnader	890 006	851 436
	2 179 244	2 190 628

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

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



Org Nr: 716416-6519

HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Noter

2016-12-31 2015-12-31

Stockholm, den 21/3

Christer Modin

Elin Eckerman

Jar Olofsson

Jonte Eriksson

Marcus Holmgren

Mimmi Wiktorsson

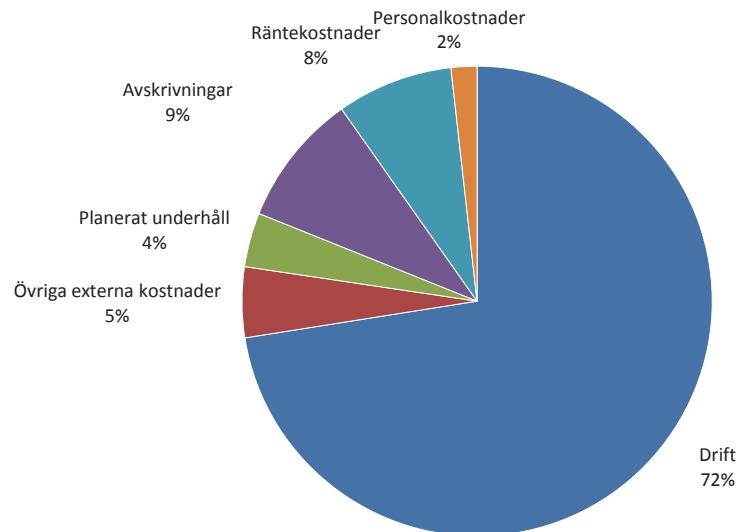
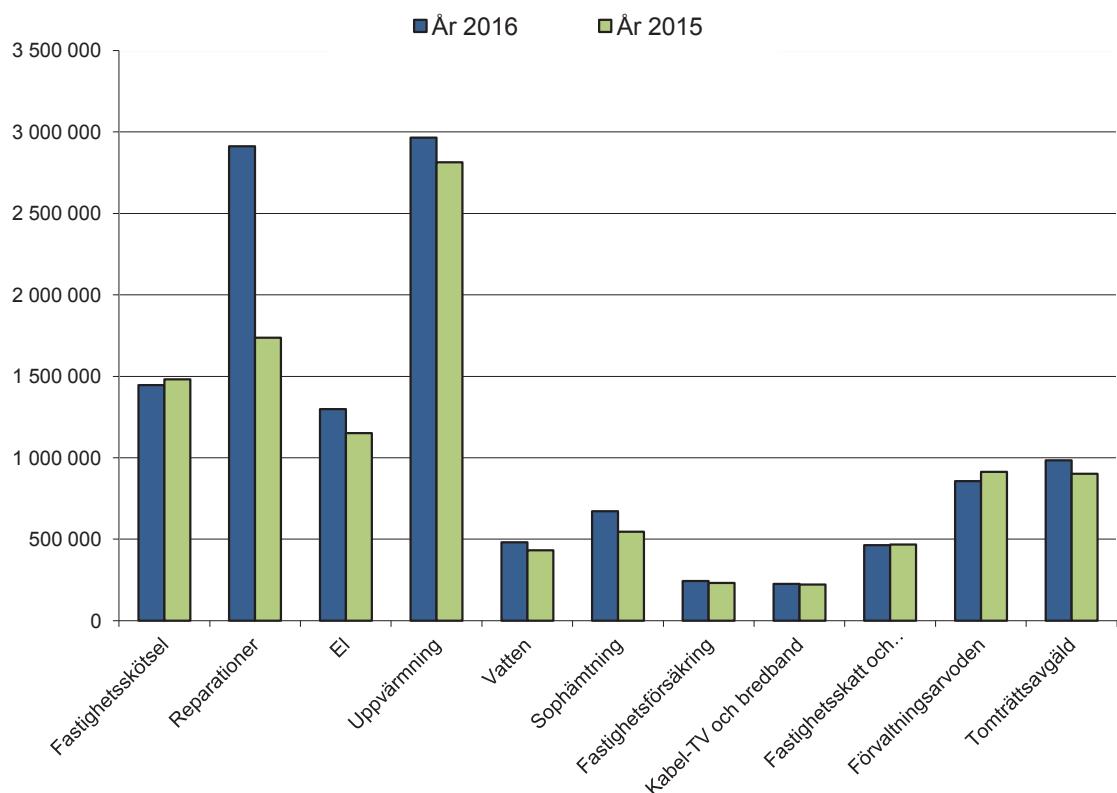
Vår revisionsberättelse har 31 - 3 - 2017 hämnats beträffande denna årsredovisning

Gunnar Andersson

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Imatra i Stockholm för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 2016 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 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 31/3 2017



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

HSB Brf Imatra. Föreningsårsstämma 2017-04-27

Valberedningens förslag till styrelse 2017-2018

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

Ordinarie:

Elin Eckerman, omval 2 år

John (Jonte) Eriksson omval, 2 år

Emil Lindberg, nyval, f d suppleant

Kvarstår som ordinarie, valda förra året:

Christer Modin, 1 år

Marcus Holmgren, 1 år

Mimmi Wiktorsson, 1 år

Suppleanter:

Maryam Ryaz, omval 1 år

Viyan Mostafaj, nyval 1 år

Nicholas Ekroth, nyval 1 år

Revisorer:

Gunnar Andersson, ordinarie, omval 1 år

Revisorssuppleant vakant

Valberedningens förslag till arvode att fördela inom styrelsen på 5 prisbasbelopp för sex ordinarie och tre aktiva suppleanter.

Föregående år $4\frac{1}{2}$ prisbasbelopp PPP

Revisorn föreslås få $\frac{1}{2}$ prisbasbelopp.

Valberedningens arvode är $\frac{1}{4}$ -dels prisbasbelopp

Nuvarande valberedning för Brf Imatra är Susanne Brinck, Farangis Solaimani Zadeh och Siv Ström, ordförande

Motioner

Motion 1-2017, Handdammsugare till återvinningsstugan från Irene Westerberg

Bakgrund

Det är svårt för mig att sopa mattan i återvinningsstugan. En liten handdammsugare, en Amanda eller liknande skulle vara bra att ha.

Svar:

Styrelsen tycker att detta med hjälpmittel till återvinningsstugan skall behandlas direkt med styrelsen. Det är inget man skall behöva att behandla via ett årsmöte.

Styrelsen föreslår bifall på motionen.

Styrelsen tillsammans med Irene kan lösa Irenes önskemål om hjälpmittel till återvinningsstugan utan inblandning av årsmötet.

Motion 2-2017, Strykbräda tvättstuga 2 från Irene Westerberg

Bakgrund

En strykbräda i tvättstuga 2. Sådan som finns i tvättstuga 3.

Svar:

Alla tvättstugor skall vara utrustade med strykbrädor. Men de saknas i tvättstuga 2. Styrelsen undersöker om det är möjlig att få strykbrädor monterade i 2:an

Styrelsen föreslår bifall på motionen.

Motion 3-2017, Slängda saker som kan återanvändas från Irene Westerberg

Bakgrund

En del hela fina saker slängs i återvinningsstugan. En låda, bord eller hylla att lägga sådant i som någon annan får ta skulle vara bra för att minska mängden avfall.

Svar:

Intressant fråga.

Styrelsen föreslår Bifall på motionen. Återvinningsgruppen utarbetar och genomför motionen.

Motion 4-2017, Byte av golv i trapphusen från Maria Elmander

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 försvarar renhållningen. Ett välskött trapphus inbjuder till att hålla det snyggt, nu ligger skräp på de missfärgade golven. Plast- och vinylgolv är inte förstahandsval 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 långsiktighet 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 2018 och 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 2017 eller början av 2018 kommer vi att utreda vilket typ av golv som kan komma i fråga, därefter blir det upphandling.

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 klinkers. Då krävs det att dessa dörrar åtgärdas vilket kommer att kosta ytterligare en hel del pengar. Vissa dörrar kan då behövas att bytas ut.

Plastmattor har en bygghöjd på 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.

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 ur ett tekniskt, ekonomiskt och estetiskt perspektiv.



ATT LÄSA EN ÅRSREDOVISNING

ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisningen består av följande delar:

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNING

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

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

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

Resultatet disponeras enligt föreningsstämmans beslut.

AVSKRIVNINGAR

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

FASTIGHETSAVGIFT

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

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

FASTIGHETSSKATT

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

BALANSRÄKNING

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

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

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

BUNDET EGET KAPITAL

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

FOND FÖR YTTRÉ UNDERHÅLL

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

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

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

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

FRITT EGET KAPITAL

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

FOND FÖR INRE LÄGENHETS-UNDERHÅLL, INRE FOND

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

LÄNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala inom ett år.

STÄLLDA PANTER

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

ANSVARSFÖRBINDELSE

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

FÖRENINGSAVGÄLD

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

Anteckningar



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)

