

Bostadsrättsföreningen Imatra



ÅRSREDOVISNING 2015

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 medlemmen 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 bostadsrättslagen 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 28/4 2016

Innehåll

	sid.
1. Att bo i en bostadsrättsförening	1
2. Innehåll	2
3. Valberedningens förslag till styrelse 2016-2017..	3
4. Motioner	4
5. Förvaltningsberättelse 2015	5- 8
6. Årsredovisning & Bokslut 2015	9 - 19
7. Revisionsberättelse	20
8. Att läsa årsredovisning	21 - 22
9. Fullmakt	23

HSB Brf Imatra. Föreningsstämma 2016-04-28

Valberedningens förslag till styrelse 2016-2017

Valberedningens förslag är att styrelsen ska bestå av sex ordinarie ledamöter och en eller två suppleanter, som utses av föreningens medlemmar. Orsak: Elin E behöver göra en paus en del av året, då vi behöver Mimmi W. som ordinarie för ekonomin.

Ordinarie:

Christer Modin omval 2 år

Marcus Holmgren omval 2 år

Mimmi Wiktorsson nyval 2 år

Kvarstår som ordinarie:

Roland Lytterstedt 1 år

Elin Eckerman 1 år

John Eriksson 1 år

Suppleanter:

Emil Lindberg omval 1år

Eventuellt nyval 1 år

Revisorer:

Gunnar Andersson, ordinarie, omval 1 år

Inger Baarman, suppleant, omval 1 år

Valberedningens förslag till arvode att fördela inom styrelsen är, som föregående år, 4½ prisbasbelopp för sex ordinarie och två aktiva suppleanter.

Revisorn föreslås få ½ prisbasbelopp.

Valberedningens arvode är ¼-dels prisbasbelopp

Nuvarande valberedning för Brf Imatra är Susanne Brinck, Laura Salo och Siv Ström, ordförande

Motioner

Motion 1-2016, Lite piska och morot från Irene Westerberg

Bakgrund

Inför en avgifthöjning på mellan 50 och 100 kronor för att bekosta nedskräpning och skadegörelse. Om detta upphör tas avgiften bort efter 3 månader utan skräp och skadegörelse. Återkommer problemen återkommer också avgifthöjningen.

Svar:

Styrelsen tycker att detta är ett mycket intressant förslag. Vi anser att man skall ta i mera för att få avsedd effekt emot nedskräpning och skadegörelse. En avgifthöjning på 200 kr skulle fungera bättre.

Styrelsen yrkar på att rösta på följande alternativ

A. Att anta förslag om avgifthöjning

1: 50 kr per månad

2: 100 kr per månad

3: 200 kr per månad

B. Att Inte anta förslaget om avgifthöjning

Motion 2-2016, Askoppar från Irene Westerberg

Bakgrund

Sätt upp askoppar utanför portarna. Utanför Hg 29 används blomsterlandet och utrymmet mellan detta och väggen, även min uteplats som askkopp.

Svar:

Frågan om askkoppar har varit uppe tidigare och fick då avslag. Eftersom styrelsen verkar för att minska rökning så kan styrelsen inte verka för att askoppar sätts upp. Till detta så kommer troligen ny lag om rökning på allmän plats, på öppna matplatser vid och intill lekplatser.

Styrelsen yrkar avslag på motionen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF IMATRA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

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
Hysesrätter	0	0
Affärslokaler	11	1864
Parkeringsplatser	0	--
Garageplatser	293	

Föreningens fastighet är byggd 1976. Taxeringsvärde år 2014 = 125 249 000 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.

Renovering av trapphusen senareläggs av ekonomiska skäl. (Byte av golv, tak och belysning)

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2015	Garage 1	Renovering pga. erosionsskador i bärande betong
2016	Garage 2-4	Renovering pga. erosionsskador i bärande betong
2017	Garage 5	Renovering pga. erosionsskador i bärande betong
2016	Alla byggnader	Installation pågår av elektroniskt passagesystem

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2013	Tvättstuga 1 & 2	Planerad helrenovering
2014	Tvättstuga 3 & 4	Planerad helrenovering
2015	Tvättstuga 5	Planerad helrenovering

Övriga väsentliga händelser

Renovering av samtliga tvättstugor blev klar början av mars 2015.

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 2015. Arbetet kommer att fortsätta under 2016.

Fuktskyddsåtgärder

P.g.a. läckage och fukt längs med en del fasadväggar och garage har vi låtit en fuktkonsult inledningsvis besiktiga Gård 5 och ge förslag på fuktskyddsåtgärder för hela terrassbjälklaget så att vi har ett hållbart tätskikt. Resultat från gård 5 visar att det troligen går att tätta läckage mellan gården och husfasader. Utredning fortsätter.

Lekplatsbesiktning

Resultat av besiktning år 2015 gav att diverse lekutrustning fick några anmärkningar typ AA. Dessa har åtgärdats under året. Då alla gungorna på gårdarna har underkänts så har de tagits bort. Nya gungor skall monteras under våren. Ny besiktning kommer att utföras under våren 2016.

OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll klart. Det har bytts ventilationsfläktar på några av trappuppgångarna pga. haverier då de var utslitna. Fläktarna har suttit där sedan 1976 då husen var nya.

Hissar

Årlig besiktning av hissarna har genomförts. Byte av företag (till Kone AB) som utför service på våra hissar med början 2015-01-01.

Renovering av garagen

Renoveringen startades oktober 2015 med ett garage i taget. Beräknad renoveringstid är 3 – 4 månader per garage.

Miljöstugan fungera helt enligt plan.

Städdag lördagen 24/10 2015

Gemensamma utrymmen städades. Mer än 30 m³ avfalls togs om hand, bland annat 7 st. spisar, tvättmaskiner och annan elektrisk utrustning. Detta 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 beräknas bli klart under 2016.

I samband med detta har styrelsen infört expeditionstider för att underlätta för våra boende. Öppettider anslås på dörren till styrelselokalen

Vi har fått nya hyresgäster i affärslokalerna. StayExtra.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-28. Vid stämman deltog 37 röstberättigade varav 1 stycken med fullmakt.

Extra stämman hölls 2015-09-14 avsåg andra röstningen om nya stadgar och andelstal. Stämman antog nya stadgar och andelstal, och detta innebär att en justering av avgiften för bostadsrätterna kommer att justeras under 2016.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marcus Holmgren, Christer Modin, Gerhard Schmiedlau

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten, samt 24 protokollförda arbetsmöten. Därtill kommer ytterligare tre ej protokollförda arbetsmöten.

Firmatecknare

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

Revisorer

Gunnar Andersson	Föreningsvald ordinarie
Inger Baarman	Föreningsvald suppleant
<i>Ex km revisor</i>	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 Laura Salo Mauthner

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Fastighetsbesiktning genomfördes 2015-11-10

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 2015. Under året har 29 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	14 908	14 608	13 988	13 543	13 537
Resultat efter finansiella poster	-19	-1 150	188	-832	418
Årsavgift*, kr/kvm	712	712	679	647	647
Drift**, kr/kvm	577	623	531	570	530
Belåning, kr/kvm	2034	1771	1762	1483	1520
Soliditet, %	26	28	30	34	35

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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

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

Förslag till disposition av årets resultat

Nya stadgar

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	138 999
Årets resultat	19 185
Reservering till underhållsfond	-1 567 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>686 179</u>
Summa till stämmans förfogande	-722 637

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-722 637
-------------------------	----------

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

2015-01-01 - 2015-12-31

A blue checkmark is drawn next to the date range.

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	14 908 998	14 608 423
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-11 004 212	-11 885 166
Övriga externa kostnader	Not 3	-591 595	-535 794
Planerat underhåll		-686 179	-912 334
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-328 791	-304 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 195 154	-1 122 094
Summa rörelsekostnader		-13 805 931	-14 759 863
Rörelseresultat		1 103 067	-151 440
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 831	8 359
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 127 082	-1 006 529
Summa finansiella poster		-1 122 252	-998 170
Årets resultat		-19 185	-1 149 611

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	42 849 546	40 401 169
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	5 147 281	4 591 774
		<u>47 996 827</u>	<u>44 992 943</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>47 997 327</u>	<u>44 993 443</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		117 983	102 840
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 841 693	6 218 067
Övriga fordringar	Not 11	113 119	238 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	825 090	29 424
		<u>5 897 885</u>	<u>6 588 862</u>
Kassa och bank	Not 13	19 582	19 582
Summa omsättningstillgångar		<u>5 917 467</u>	<u>6 608 445</u>
Summa tillgångar		<u>53 914 794</u>	<u>51 601 887</u>

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

Balansräkning	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	5 585 200	5 585 200
Upplåtelseavgifter	377 050	377 050
Kapitaltillskott	27 100	27 100
Yttre underhållsfond	7 550 927	7 984 261
	<u>13 540 277</u>	<u>13 973 611</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-139 000	577 277
Årets resultat	-19 185	-1 149 611
	<u>-158 185</u>	<u>-572 334</u>
Summa eget kapital	<u>13 382 092</u>	<u>13 401 277</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>33 125 000</u>	<u>28 750 000</u>
	33 125 000	28 750 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	3 517 041	4 896 288
Aktuell skatteskuld	1 173 806	0
Fond för inre underhåll	25 627	34 119
Övriga skulder	168 406	176 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	332 194	164 941
Summa skulder	Not 18	
	<u>2 190 628</u>	<u>4 178 790</u>
	7 407 702	9 450 610
Summa skulder	<u>40 532 702</u>	<u>38 200 610</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>53 914 794</u>	<u>51 601 887</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	41 092 000	41 092 000
Summa ställda säkerheter	41 092 000	41 092 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

	2015-01-01	2014-01-01
Kassaflödesanalys	2015-12-31	2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-19 185	-1 149 611
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 195 154	1 122 094
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 175 969	-27 517
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-685 397	476 072
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 042 908	-240 009
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 552 335	208 546
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 199 038	-6 904 303
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 199 038	-6 904 303
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	4 375 000	4 375 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 375 000	4 375 000
Årets kassaflöde	-1 376 374	-2 320 756
Likvida medel vid årets början	6 237 649	8 558 405
Likvida medel vid årets slut	4 861 275	6 237 649

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1(K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i 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 1,61 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 29 809 362 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	11 809 548	11 809 404
	Hyror	3 320 310	2 947 633
	Stockholms Stads Brandförsäkring	77 705	0
	Övriga intäkter	336 711	253 074
	Bruttoomsättning	15 544 274	15 010 111
	Avgifts- och hyresbortfall	-630 486	-401 240
	Hyresförluster	-4 790	-448
		14 908 998	14 608 423
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokaltvård	1 481 555	1 704 736
	Reparationer	1 736 143	2 717 260
	El	1 150 740	1 240 243
	Uppvärmning	2 814 110	2 793 400
	Vatten	431 688	429 781
	Sophämtning	545 932	516 170
	Fastighetsförsäkring	232 038	153 640
	Kabel-TV och bredband	221 831	222 570
	Fastighetsskatt	468 212	461 608
	Förvaltningsarvoden	912 871	757 910
	Tomträttsavgäld	900 900	813 738
	Övriga driftskostnader	108 191	74 110
		11 004 212	11 885 166
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	327 019	204 321
	Hyror och arrenden	2 877	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	54 729	36 012
	Administrationskostnader	113 906	165 911
	Extern revision	23 000	23 000
	Konsultkostnader	563	37 500
	Medlemsavgifter	69 500	69 050
		591 595	535 794
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	201 750	177 600
	Revisionsarvode	22 250	11 100
	Övriga arvoden	11 500	22 200
	Löner och övriga ersättningar	17 700	35 600
	Sociala avgifter	64 679	57 976
	Övriga personalkostnader	10 912	0
		328 791	304 476
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 066	6 831
	Ränteintäkter skattekonto	666	393
	Övriga ränteintäkter	2 099	1 134
		4 831	8 359
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 002 424	959 227
	Övriga räntekostnader	124 658	47 302
		1 127 082	1 006 529

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	70 224 247	65 015 651
Omklassificering	3 643 531	2 859 283
Årets investeringar	0	2 349 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 867 778	70 224 247
Ingående avskrivningar	-29 823 078	-28 700 984
Årets avskrivningar	-1 195 154	-1 122 094
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 018 232	-29 823 078
Utgående bokfört värde	42 849 546	40 401 169
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	85 000 000	85 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 400 000	12 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 849 000	2 849 000
Summa taxeringsvärde	125 249 000	125 249 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	717 283	717 283
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	717 283	717 283
Akkumulerade 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	4 591 774	2 896 067
Årets investeringar	4 199 038	4 554 990
Omklassificering	-3 643 531	-2 859 283
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 147 281	4 591 774
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	113 119	112 453
Skattefordran	0	107 724
Övriga fordringar	0	18 355
	113 119	238 532
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	825 090	29 424
	825 090	29 424

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

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
-------	------------	------------

Not 13 Kassa och bank

Nordea	19 582	19 582
	19 582	19 582

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 585 200	377 050	7 984 261	577 277	-1 149 611
Resultatdisposition			-433 334	-716 277	1 149 611
Årets resultat					-19 185
Belopp vid årets slut	5 585 200	377 050	7 550 927	-139 000	-19 185

Kapitaltillskott	27 100	
-------------------------	---------------	--

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	694329	3,04%	2016-09-30	11 875 000	312 500
Stadshypotek	694330	3,56%	2018-09-30	11 875 000	312 500
Stadshypotek	722545	3,22%	2019-01-30	5 000 000	0
Stadshypotek	830256	1,20%	2016-03-10	5 000 000	0
				33 750 000	625 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		33 125 000
--	--	------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		30 625 000
---	--	------------

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	625 000	625 000
Checkredit Limit 3 000 000 från 2015 utnyttjat	2 892 041	4 271 288
	3 517 041	4 896 288

Not 17 Övriga skulder

Depositioner	67 700	68 000
Momsskuld	213 869	0
Källskatt	50 625	45 510
Övriga kortfristiga skulder	0	51 431
	332 194	164 941

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	148 388	147 480
Förutbetalda hyror och avgifter	1 190 804	1 108 129
Övriga upplupna kostnader	851 436	2 923 181
	2 190 628	4 178 790

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



HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Noter

2015-12-31 2014-12-31


Stockholm, den 17/3-16


Christer Modin


Elin Eckerman


Jan Olofsson


Jonte Eriksson


Marcus Holmgren


Roland Lytterstedt

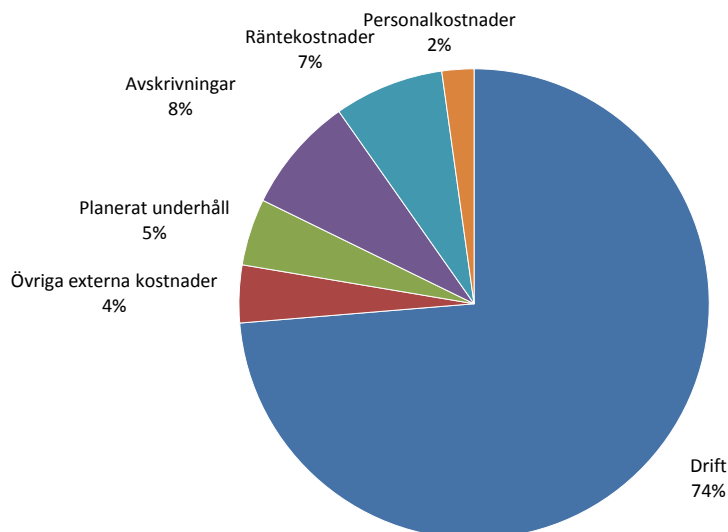
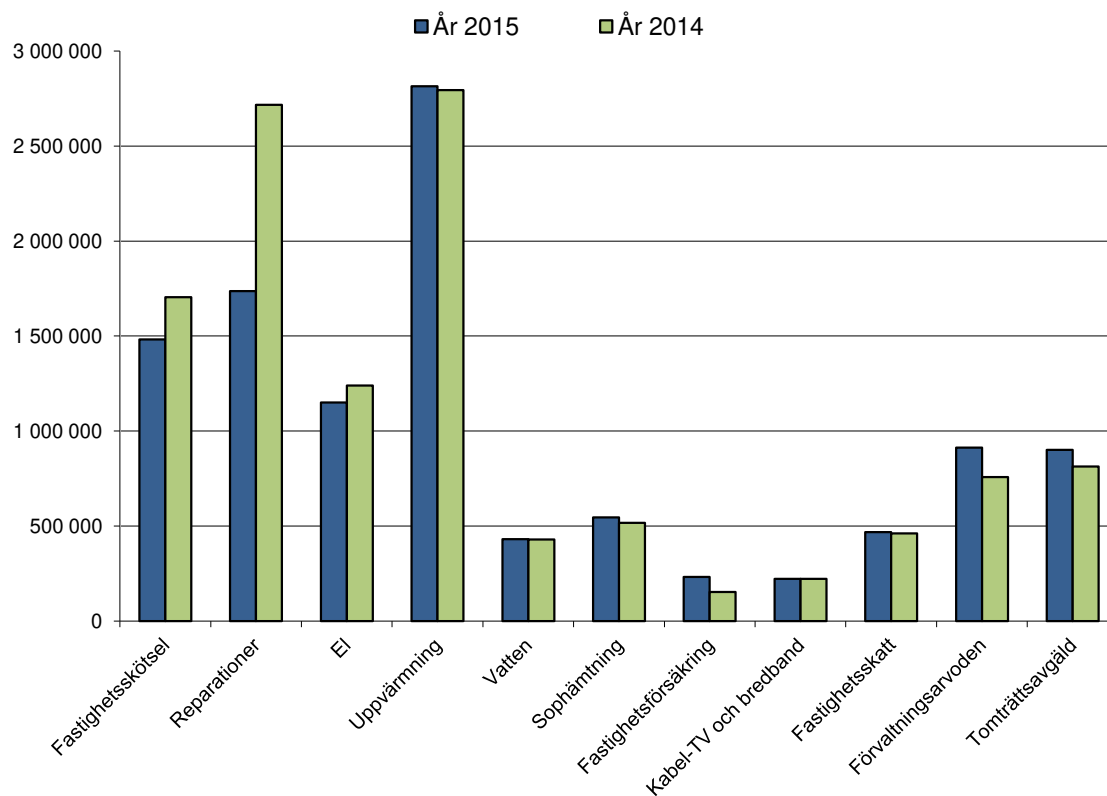
Vår revisionsberättelse har § 4 - 2016 lämnats beträffande denna årsredovisning


Gunnar Andersson

Av föreningen vald revisor
Gunnar Andersson


Marcus Petersson

Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Marcus Petersson
Auktoriserad Revisor

HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader




Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn utsedd av HSB Riksförbund innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den

8 / 9 - 2016

Av föreningen vald
revisor

Gunnar Andersson

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Marcus Pettersson
Auktoriserad revisor



ATT LÄSA EN ÅRSREDOVISNING

ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisningen består av följande delar:

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen ska komplettera den information som lämnas i årsredovisningens sifferdelar, såsom balansräkningen, resultaträkningen och tilläggsupplysningarna. I förvaltningsberättelsen står viktiga uppgifter om föreningen bl a kan man läsa vem som haft uppdrag i föreningen under året och vilka personer som är i tur att avgå, antalet protokollförda sammanträden samt antalet medlemmar i föreningen och hur många överlåtelse 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 förslitning. 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 yttre underhåll ligger också under bundet eget kapital.

FOND FÖR YTTRE 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. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet finns på månadsavgiftsavin och hos styrelsen. Många föreningar väljer idag att inte göra nya avsättningar till fonden och därmed kommer den på sikt att avvecklas.

LÅNGFRISTIGA 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.

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

FÖRENINGSAVGÄLD

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

Fullmakt

Varje medlem har en röst

Om flera medlämmar 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 närstående (= 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 bostadsrättsinnehavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostaderättägarens egenhändiga namntäckning

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)