

Bostadsrättsföreningen



Årsredovisning 2021

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 torsdag den 28/4 2022

Innehåll

	sida
1. Att bo i en bostadsrättsförening	2
2. Innehåll	3
3. Årsredovisning m. bokslut och förvaltningsberättelse	4-20
4. Revisionsberättelse	21-22
5. Valberedningens förslag till styrelse 2022	23
6. Motioner	24
7. Att läs en årsredovisning	25-26
8. Fullmakt	27



Org Nr: 716416-6519

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Org.nr: 716416-6519

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

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.
Föreningens mark utnyttjas med tomträtt. Tomträttsavtalet upphör år 2024 och år 2025.

Föreningen har sitt säte i Stockholm 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. Värdeår 1975.

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 3 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Renovering av fasad efter skada på Helsingforsgatan 69 har färdigställts. Två murkrön till garageinfarterna har renoverats. Byte av skärmataken på uteplatser har genomförts. Byte av 24 frånluftsfäktar har genomförts. Mossa har rensats från alla tak samt tillsyn av taksäkerhet.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Uteplatser, alla gårdar	Målning av staket på uteplatser
2022	Samtliga hus	Lagning av skadade fasadsocklar
2022	Gård förskola	Underhåll av markförhållanden på gården som förskolan nyttjar
2021	Samtliga hus	Styrelsen har fattat inrikningsbeslut gällande framtida stambyte
2022	Samtliga hus	Styrelsen planerar extrastämma hösten 2022 för beslut gällande stambyte

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Uteplatser, alla gårdar	Byte av skärmataken på uteplatser
2021	Murkrön garageinfarter	Renovering av två murkrön till garageinfarterna
2021	Helsingforsgatan 69	Fasadrenovering efter skada
2021	Frånluftsfäktar	Byte av 24 st frånluftsfäktar
2021	Garage	Byte av 30 st garagedörrar för att öka brandskyddet
2019	Undercentral 1	Installerat ny undercentral Helsingforsgatan 23
2019	Alla byggnader	Bytt ca 10 tryckstyrda takfläckar

✓
NP



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

2019	Alla byggnader	Bytt ca 10 korrosionsangripna avloppsrör i källarplan
2019	Alla byggnader	Installation av ny belysning vid entrédörrar
2019	Alla byggnader	Installation av brandlarm i garage, källare och trapphus
2019	Undercentral 2	Installation av ny undercentral Helsingforsgatan 51
2018	Alla byggnader	Bytt ca 30 tryckstyrda takfläktar 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

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har börjat se över ett större framtida underhåll gällande stambyte i föreningen.
Under året har ny leverantör för markskötsel samt städning har upphandlats under året.

Årets resultat

Under året har föreningen haft stora kostnader för vattenskador. En incident där en buss kört in i fasaden har även medfört kostnader för fasadskador. Två murkrön har åtgärdats ovanför garaget, nya fläktar på taken har installerats samt nya branddörrar i garagen. Dessa poster förklarar till stor del årets stora underskott.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-22.

Styrelse

Styrelsen har under 2021-01-01 - 2021-04-22 (stämmadatum) haft följande sammansättning:

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

Styrelsen har under 2021-04-22 (stämmadatum) - 2021-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mimmi Wiktorsson	Ordförande
Linda Rebane	Vice ordförande (avgick jan 2022)
Marcus Holmgren	Sekreterare
Maria Enander	Ledamot
Daniel Vikström	Ledamot (avgick under året)
Jan Olofsson	HSB-ledamot
Emmelie Wiktorsson	Suppleant
Hayrullah Erdogan	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mimmi Wiktorsson och Marcus Holmgren.

Styrelsen har under året hållit 13 protokolförda styrelsemöten. 8 protokolförda arbetsmöten har genomförts.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mimmi Wiktorsson, Linda Rebane & Marcus Holmgren. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Stefan Bäckström	Föreningsvald ordinarie
Hans Olov Ringdahl	Föreningsvald suppleant
Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

e
b
+



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Valberedning

Valberedningen består av Lena Ringdahl, Abdullah Kadir-Danzas och Aafreen Gillani Haji.

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 2021-06-09.

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 penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

I upphandling av varor och tjänster eftersträvas långsiktigt hög kvalitet och prisvärda leveranser.

Miljö

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

Föreningen har en bemannad miljöstuga för sopsortering.

Ett arbete för att minska energiförbrukningen i föreningen har påbörjats. Ett ökat och fördelat ansvarstagande genom individuell elmätning utreds.

Social

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

Åtgärder för att främja detta är bl a:

Informationsskrift till alla boende och nya medlemmar.

Informationsblad fortlöpande om aktuellt inom Brf Imatra och HSBs förvaltning.

Tillgänglighet för boende, öppen dörr i styrelselokalen på annonserade dagar och målsättning att ge snabb återkoppling på mailfrågor.

Information och uppföljningar för att stävja och förhindra andrahandsuthyrningar.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 323 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021. Under året har 18 överlätelser skett.

C.B



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Flerårsöversikt

Ekonomin sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nycketal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nycketal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	-100	132	6	62	-8
Skuldsättning, kr/kvm	3 189	2 934	2 951	2 976	2 992
Räntekänslighet, %	5%	4%	4%	5%	5%
Energikostnad, kr/kvm	309	248	268	226	250
Driftskostnad, kr/kvm*	1 075	785	815	660	696
Årsavgifter, kr/kvm	776	752	734	719	712
Totala intäkter, kr/kvm*	1 014	903	896	869	851

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	17 169	16 736	16 528	16 307	15 756
Resultat efter finansiella poster i tkr	-5 393	54	-2 972	-1 086	-2 047
Soliditet %	-1%	8%	7%	11%	13%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nycketal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

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

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

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhets för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

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.

Q3



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Totala driftkostnader

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

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.

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. Även extraordinarie poster av engångskarakter exkluderas.

Rörelseintäkter	18 766 815
Rörelsekostnader	- 23 395 729
Finansiella poster	- 764 351
Årets resultat	-5 393 266
Planerat underhåll	+ 1 723 794
Avskrivningar och utrangeringar	+ 1 832 710
Årets sparande	-1 836 761
Årets sparande per kvm total yta	-100

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 585 200	377 050	9 283 795	-10 534 878	53 578
Reservering till fond 2021			461 000	-461 000	
Ianspråtagande av fond 2021			-1 723 794	1 723 794	
Balanserad i ny räkning				53 578	-53 578
Årets resultat					-5 393 266
Belopp vid årets slut	5 585 200	377 050	8 021 001	-9 218 506	-5 393 266

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-10 481 300
Årets resultat	-5 393 266
Reservering till underhållsfond	-461 000
Ianspråtagande av underhållsfond	1 723 794
Summa till stämmans förfogande	-14 611 771

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **-14 611 771**

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

23

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	17 169 064	16 736 458
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 597 751	916 701
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-18 594 590	-13 272 554
Övriga externa kostnader	Not 4	-775 721	-753 821
Planerat underhåll		-1 723 794	-576 684
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-468 915	-459 521
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 832 710	-1 800 168
Summa rörelsekostnader		<u>-23 395 729</u>	<u>-16 862 748</u>
Rörelseresultat		-4 628 915	790 411
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 412	2 491
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-768 763</u>	<u>-739 324</u>
Summa finansiella poster		<u>-764 351</u>	<u>-736 832</u>
Årets resultat		-5 393 266	53 578

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm****Balansräkning****2021-12-31 2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	56 322 732	58 155 442
Inventarier och maskiner	Not 9	0	0
		56 322 732	58 155 442

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		500	500
		56 323 232	58 155 942

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		160 093	11 137
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 653 485	3 015 066
Övriga fordringar		80 353	113 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 780 515	1 885 474
	Not 12	7 674 447	5 025 547

Summa omsättningstillgångar

Summa tillgångar**63 997 679 63 181 489***CHP*

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm****Balansräkning****2021-12-31 2020-12-31****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	8 021 001	9 283 795
	14 010 351	15 273 145
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-9 218 506	-10 534 878
Årets resultat	-5 393 266	53 578
	-14 611 771	-10 481 300
Summa eget kapital	-601 420	4 791 845

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	38 693 750	49 143 750
		38 693 750	49 143 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	20 150 000	5 000 000
Leverantörsskulder		1 415 759	965 798
Skatteskulder		57 527	116 539
Fond för inre underhåll		140 933	145 814
Övriga skulder	Not 15	520 731	548 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 620 399	2 469 619
		25 905 349	9 245 894
Summa skulder		64 599 099	58 389 644

Summa eget kapital och skulder**63 997 679 63 181 489**

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31

Kassaflödesanalys**Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster	-5 393 266	53 578
-----------------------------------	------------	--------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 832 710	1 800 168
Kassaflöde från löpande verksamhet	-3 560 555	1 853 746

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 480	-493 811
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 509 455	-357 144
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 061 580	1 002 791

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter	0	-712 980
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-712 980

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	4 700 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 700 000	-300 000

Årets kassaflöde

2 638 420	-10 189
------------------	----------------

Likvida medel vid årets början

3 015 066	3 025 254
------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut

5 653 485	3 015 066
------------------	------------------

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

Ez
+



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 anskaffningsvärde 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 balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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.

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 1 459 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 20,6 % 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.

E.S

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm****2021-01-01 2020-01-01
2021-12-31 2020-12-31****Noter****Not 1 Nettoomsättning**

Årsavgifter	12 867 678	12 483 564
Individuell mätning vatten	0	3 176
Hyror	4 701 870	4 709 465
Bredband	335 280	167 640
Övriga intäkter	163 057	277 114
Bruttoomsättning	18 067 885	17 640 959
Avgifts- och hyresbortfall	-898 279	-903 842
Hyresförluster	-542	-659
17 169 064	16 736 458	

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	1 597 751	916 701
-------------------------	------------------	----------------

Not 3 Drift och underhåll

Fastighetsskötsel och lokalvård	2 213 542	1 657 092
Reparationer	6 484 576	3 029 818
El	2 174 499	1 371 733
Uppvärmning	2 889 939	2 620 534
Vatten	629 738	588 326
Sophämtning	806 664	706 096
Fastighetsförsäkring	624 387	499 052
Kabel-TV och bredband	338 986	319 097
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	553 915	547 642
Förvaltningsarvoden	796 666	816 495
Tomträttsavgåld	1 035 600	1 035 600
Övriga driftkostnader	46 078	81 069
18 594 590	13 272 554	

Not 4 Övriga externa kostnader

Bevakningskostnader	474 114	449 815
Hyror och arrenden	23 642	24 652
Förbrukningsinventarier och varuinköp	53 450	108 023
Administrationskostnader	119 475	69 948
Extern revision	23 125	23 875
Konsultkostnader	7 875	0
Medlemsavgifter	74 040	77 507
775 721	753 821	

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Arvode styrelse	341 001	333 999
Revisionsarvode	34 100	33 400
Övriga arvoden	17 050	16 700
Sociala avgifter	76 764	75 422
468 915	459 521	



Org Nr: 716416-6519

HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Noter

2021-01-01 2020-01-01
2021-12-31 2020-12-31

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 230	946
Övriga ränteintäkter	2 182	1 545
	4 412	2 491

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	768 310	739 706
Övriga räntekostnader	453	-382
	768 763	739 324

E/S

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm****Noter** 2021-12-31 2020-12-31

Not 8 Byggnader och mark	
Ackumulerade anskaffningsvärden	
Anskaffningsvärde byggnader	97 271 945
Årets investeringar	0
Utrangeringar	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 271 945
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	
Ingående avskrivningar	-39 116 503
Årets avskrivningar	-1 832 710
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 949 213
Utgående bokfört värde	56 322 732
Taxeringsvärde	
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	139 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	15 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 787 000
Summa taxeringsvärde	196 187 000
Not 9 Inventarier och maskiner	
Ackumulerade anskaffningsvärden	
Ingående anskaffningsvärde	717 283
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	717 283
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	
Ingående avskrivningar	-717 283
Utgående ackumulerade avskrivningar	-717 283
Bokfört värde	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	
Ingående anskaffningsvärde	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500
Andel i HSB Stockholm	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar	
Skattekonto	80 353
	80 353
	113 870
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
Förutbetalda kostnader	1 780 515
Upplupna intäkter	0
	1 780 515
	38 805
	1 885 474

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

23

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm****Noter****2021-12-31 2020-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	121685	1,46%	2023-09-30	9 737 500	150 000
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
Stadshypotek AB	358702	0,91%	2026-03-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	366105	0,91%	2026-04-30	5 000 000	0
				58 843 750	150 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 58 093 750

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 38 693 750

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 59 144 500 58 512 500

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	20 150 000	5 000 000
	20 150 000	5 000 000

Not 15 Övriga skulder

Depositioner	106 134	106 134
Momsskuld	331 055	360 161
Källskatt	83 542	81 829
	520 731	548 124

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	72 971	74 659
Förutbetalda hyror och avgifter	1 578 845	1 375 426
Övriga upplupna kostnader	1 968 583	1 019 534
	3 620 399	2 469 619

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

*C3
T*



Org Nr: 716416-6519

HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Noter

2021-12-31 2020-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Linda Rebane avgick från styrelsen i januari 2022.

Stockholm, den 2 april 2022

Mimmi Wiktorsson

Marcus Holmgren

Maria Enander

Jan Olofsson

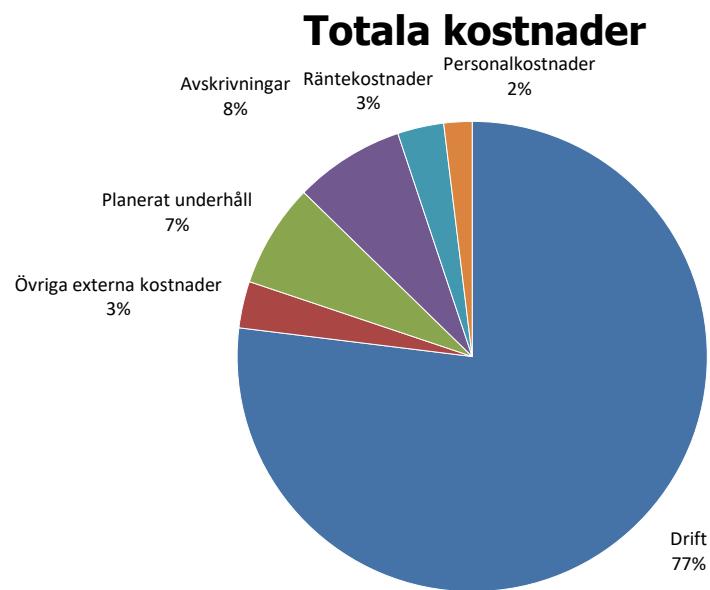
Vår revisionsberättelse har 5-4-22 lämnats beträffande denna årsredovisning

Stefan Bäckström

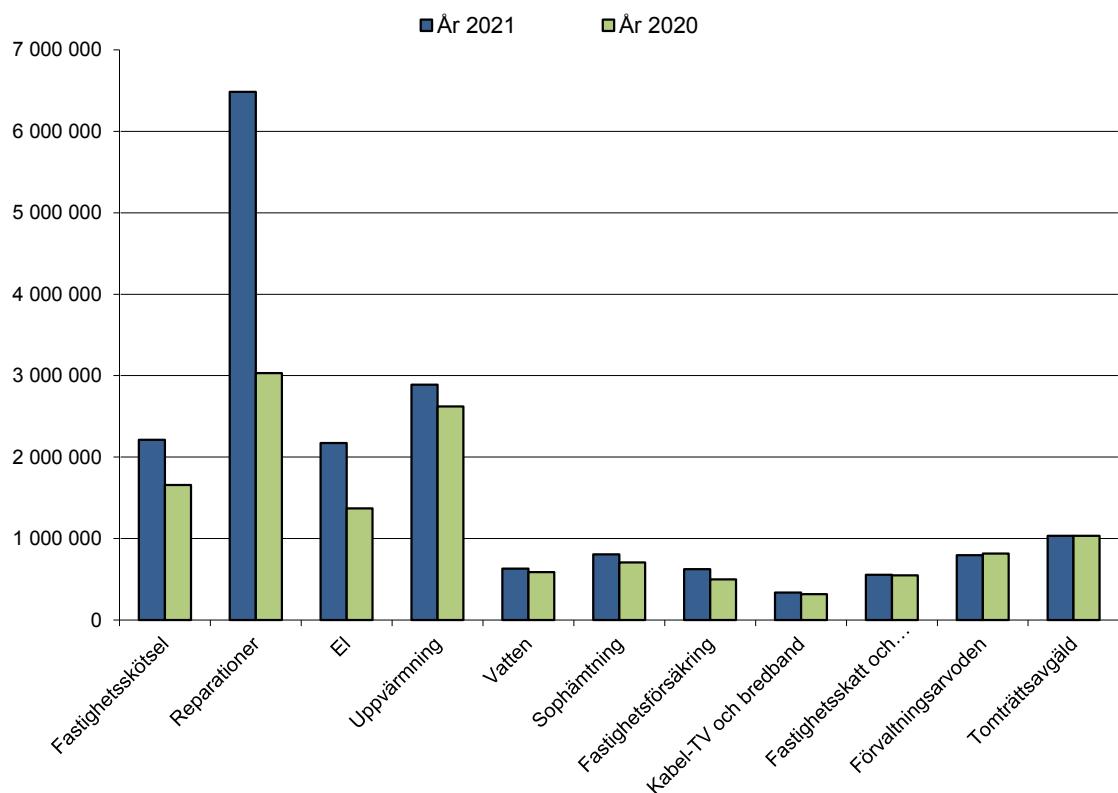
Av föreningen vald revisor

Adnin 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 2021.

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 2021 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 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 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 innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattnings i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningstämman dispernerar 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 innehåller 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 egen 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 5/4- 2022

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Bäckström
Av föreningen vald revisor

Valberedningens förslag till styrelse 2022

Förslag till ny styrelse saknas.

Förslag till ny valberedning saknas.

Förslag på arvode för styrelse och revisor saknas.

Motioner

Inga motioner har lämnats in till styrelsen inför föreningstämmen för 2022.



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. Ånnu 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 bostadsrättsinnehavarens

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

Bostadsrättsägarens egenhändiga namnteckning

.....
(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)