

ÅRSREDOVISNING

För HSB: s bostadsrättsförening Imatra nr. 193 i Stockholm med
Organisationsnummer 716416-6519

Styrelsen för HSB: s bostadsrättsförening Imatra nr. 193 i Stockholm avger härmed följande
årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Årsredovisningen omfattar förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt
kassaflödesanalys.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Fastigheter

Föreningen bildades 1979-02-27 och registrerades 1979-04-17.

Föreningen innehar tomträtter till samt äger och förvaltar fastigheterna i kv. Imatra nr 1-3, hus
1-15 i Stockholms kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten
styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2013-04-24. På stämman deltog 37 röstberättigade, varav
3 stycken med fullmakt
10 st. motioner inkom till stämman.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Christer Modin	ordförande
Gerhard Schmiedlau	vice ordförande
Roland Lysterstedt	ek. ansvarig
Lilian Bennis	ledamot
Marcus Holmgren	sekreterare
Jan Olofsson	ledamot utsedd av HSB Stockholm
Goran Mirman	suppleant

I tur att avgå/omval är Christer Modin, Liliane Bennis Marcus Holmgren.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 styrelsemöten samt 27 protokollförda
arbetsmöten. Därtill kommer ytterligare ett antal ej protokollförda arbetsmöten.

Firmatecknare har varit Gerhard Schmiedlau, Christer Modin samt Roland Lysterstedt.

Revisorer

Föreningens revisor har varit Gunnar Andersson med Inger Baarman som suppleant, valda
av föreningen samt Borevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisionsbyrå.

Aktiviteter

Renovering tvättstugor

Renovering av tvättstugorna på Helsingforsgatan 11 och Helsingforsgatan 33 är klara. Slutbesiktning återstår. Arbetet drog ut på tiden på grund av bristande anbudsunderlag från HSB konsult. Renovering av tvättstugorna på gård 3, 4 & 5 kommer att utföras under året.

Markbesiktning

Har utförts vid två tillfällen höst och vår.

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. De stora trädens rötter hade spritt sig under bl.a. asfaltgångar och liknande. Träden avverkades för att undvika framtida problem. Efter avverkning visade sig att flera träd hade röta i kärnan. Utredning fortsätter.

Fastighetsbesiktning utförd under 2013

Lekplatsbesiktning

Resultat av besiktning år 2013 gav att diverse lekutrustning fick anmärkningar typ AA. Dessa har åtgärdats under året. Ny besiktning kommer att utföras under våren 2014.

OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll

Vi har under 2013 fått godkänd OVK på alla lägenheter.

OVK utfördes hos Orange (Hg55).

Byte av fläktar och OVK har utförts på dagis "Solåsen"

Hissar

Årlig besiktning av hissarna har genomförts.

Stamspolning av avloppsstammar

Slutfördes början av 2013 med gott resultat.

Byte av garagebelysning

Vi har under 2013 bytt ut vår lysrörsarmatur i garagen till LED-belysning.

Med en el-besparing på ca 100 000:- årligen.

Betongbesiktning garagen

Betongbesiktning har utförts av våra garage. Informationsmötet om status på garagen var 9/4.

Arbetet med ta in förslag på åtgärder och kostnader för reparationer fortgår under året.

Byte av städbolag

Från januari 2013 anlitas Stockholms Städsystem för städning av våra allmänna utrymmen.

Det har även utförts en storstädning av alla lokaliteter.

Gemensam städdag hösten 2013

Gemensamma utrymmen städades. Mer än 15 m³ avfalls togs om hand. Ca 100 cyklar har tagits i förvar. Kan fås tillbaka om boende kan bevisa äganderätt. Slutet av maj skrotas överblivna cyklar.

AP

Avgifter och hyror

Årsavgiften höjdes 2013-07-01 med 10 %. Anledning var att ta täckning för föreningens ökade kostnader enligt årsredovisning 2012. Vi fortsätter med översyn av våra hyresavtal och detta arbete kommer att fortgå under året.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till

Balanserat resultat	175 459
Årets resultat	<u>188 733</u>
	364 192 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag underhållsfond	- 649 085
Överföring till yttre underhållsfond	436 000
Balanserat resultat	<u>577 277</u>
	364 192 kronor

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



Org Nr: 716416-6519

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Org.nr: 716416-6519

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

MF



Org Nr: 716416-6519

HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	13 988 214	13 543 369
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-10 287 915	-11 131 403
Planerat underhåll		-649 085	-137 043
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-459 830	-509 200
Avskrivningar	Not 3	-1 717 974	-1 772 049
Summa fastighetskostnader		-13 114 804	-13 549 695
Rörelseresultat		873 410	-6 326
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	10 163	20 195
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-694 840	-845 693
Summa finansiella poster		-684 677	-825 498
Årets resultat		188 733	-831 824

mp

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 36 314 667 37 450 534

Inventarier

Not 7 0 0

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 8 2 896 067 0

39 210 734 37 450 534

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

39 211 234 37 451 034

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

81 942 47 283

Avräkningskonto HSB Stockholm

8 538 889 3 731 286

Övriga fordringar

Not 10 217 463 132 406

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 547 463 786 840

9 385 757 4 697 815

Kortfristiga placeringar

Not 12 0 500 000

Kassa och bank

Not 13 19 516 396

Summa omsättningstillgångar

9 405 273 5 198 212

Summa tillgångar**48 616 507 42 649 246**

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

5 585 200

5 585 200

Upplåtelseavgifter

377 050

377 050

Kapitaltillskott

27 100

27 100

Underhållsfond

8 197 346

8 334 389

14 186 696

14 323 739*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

175 459

870 240

Årets resultat

188 733

-831 824

364 192

38 416

Summa eget kapital

14 550 888

14 362 155**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 15

25 000 000

24 604 947

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 16

4 224 839

0

Leverantörsskulder

953 803

863 993

Skatteskulder

134 063

18 304

Fond för inre underhåll

187 687

190 376

Övriga skulder

Not 17

227 437

185 254

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

3 337 789

2 424 217

Summa skulder

34 065 619

28 287 091**Summa eget kapital och skulder**

48 616 507

42 649 246**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

41 092 000

41 092 000

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

41 092 000

41 092 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

mk

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	188 733	-831 824
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 717 974	1 772 049
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 906 707	940 225
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	119 661	-212 583
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	5 383 475	80 030
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 409 844	807 672
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 478 174	-601 698
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 478 174	-601 698
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	395 053	-612 568
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	395 053	-612 568
Årets kassaflöde	4 326 723	-406 594
Likvida medel vid årets början	4 231 683	4 638 277
Likvida medel vid årets slut	8 558 405	4 231 683

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

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 2% och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-40 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteläntäkter 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 %.

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	133 499	124 010
Sociala kostnader	42 792	33 188
	<u>176 291</u>	<u>157 198</u>
Revisorer		
Föreningsvald	22 250	11 000
Löner och ersättningar	11 200	397
Sociala kostnader	3 519	125
Förlorad arbetsinkomst	36 000	0
Utbildning	0	16 271
	<u>50 719</u>	<u>16 793</u>
Totalt	<u>249 260</u>	<u>184 991</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	11 272 398	10 735 392
	Hyror	2 710 310	2 697 131
	Försäkringsersättning	0	41 657
	Övriga intäkter	195 186	202 771
	Bruttoomsättning	14 177 894	13 676 951
	Avgifts- och hyresbortfall	-189 522	-133 534
	Hyresförluster	-158	-48
		13 988 214	13 543 369
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	249 260	184 991
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 459 709	1 713 423
	Reparationer	1 064 518	1 466 328
	El	1 387 073	1 393 976
	Uppvärmning	2 956 217	2 907 769
	Vatten	381 430	461 122
	Sophämtning	471 725	495 011
	Fastighetsförsäkring	165 275	153 395
	Kabel-TV	214 355	208 160
	Övriga avgifter	165 945	166 030
	Förvaltningsarvoden	728 569	704 652
	Tomträttsavgäld	775 972	783 371
	Övriga driftskostnader	267 867	493 176
		10 287 915	11 131 403
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	885 719	885 719
	Om- och tillbyggnad	832 255	886 330
		1 717 974	1 772 049
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	7 046	8 144
	Ränteintäkter skattekonto	1 058	340
	Ränteintäkter HSB specialinlåning	831	10 844
	Övriga ränteintäkter	1 229	867
		10 163	20 195
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	685 191	844 596
	Övriga räntekostnader	9 649	1 097
		694 840	845 693

PK

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	64 433 544	63 045 771
Omklassificering Ventilation	0	1 289 829
Årets investeringar	582 107	97 944
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 015 651	64 433 544
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 983 010	-25 210 961
Årets avskrivningar	-1 717 974	-1 772 049
Utgående avskrivningar	-28 700 984	-26 983 010
Bokfört värde	36 314 667	37 450 534
Taxeringsvärde		
Byggnader	97 400 000	98 400 000
Mark	27 849 000	26 249 000
	125 249 000	124 649 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	717 283	717 283
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	717 283	717 283
Ingående avskrivningar	-717 283	-717 283
Utgående avskrivningar	-717 283	-717 283
Bokfört värde	0	0
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	786 075
Årets investeringar Tvättstugerenoveringar och Garagerenoveringar	2 896 067	-786 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 896 067	0
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	217 463	79 700
Övriga fordringar	0	52 706
	217 463	132 406
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Securitas Sverige AB	14 058	13 250
Rena Avlopp	0	91 431
Tomträttsavgäld	196 912	196 911
Com Hem	54 759	53 580
Fastighetsförsäkring	0	165 275
Trafikkontoret	7 400	0
Hissgruppen AB	11 376	0
ISS Facility Services AB	74 343	0
HSB Stockholm	188 615	259 349
Upplupna intäkter	0	7 044
	547 463	786 840

AP

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

Noter		2013-12-31	2012-12-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	0	500 000			
		0	500 000			
Not 13	Kassa och bank					
	Nordea	19 516	396			
		19 516	396			
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	5 585 200	377 050	8 334 389	870 240	-831 824
	Resultatdisp enl. stämmobeslut			-137 043	-694 781	831 824
	Årets resultat					188 733
	Belopp vid årets slut	5 585 200	377 050	8 197 346	175 459	188 733
	Föreningen har ett kapitaltillskott på 27 100 kr					
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	694329	3,04%	2016-09-30	12 500 000	312 500
	Stadshypotek	694330	3,56%	2018-09-30	12 500 000	312 500
					25 000 000	625 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					24 375 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					21 875 000
Not 16	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Checkräkningskredit 5 000 000				4 224 839	0
Not 17	Övriga skulder					
	Depositioner				68 300	54 026
	Personalens källskatt				33 397	0
	Moms				125 740	131 228
					227 437	185 254
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				165 000	110 229
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 136 866	1 068 940
	Fortum El				136 369	161 637
	Fortum Fjärrvärme				371 022	486 265
	HSB Stockholm				271 809	158 133
	Arvoden				36 000	58 009
	Upplupna arbetsgivaravgifter				34 286	14 629
	Hissbesiktningar i Sverige AB				19 875	0
	Hissgruppen				3 881	12 775
	Stockholm Vatten				22 725	47 524
	Peter Sandström Byggnads Gruppen AB				39 629	0
	Optimal Consult				135 250	56 254
	Magnussons Advokatbyrå				13 044	0
	Titania Bygg & VVS AB				862 500	0
	Björn Entreprenad AB				10 215	77 201
	Big Bag				14 504	121 264
	Övriga upplupna kostnader				64 814	51 357
					3 337 789	2 424 217

MK



Org Nr: 716416-6519

HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Noter

2013-12-31 2012-12-31

Stockholm, den

1/4 2014


Christer Modin


Gerhard Schmiedlau


Jan Olofsson


Liliane Bennis

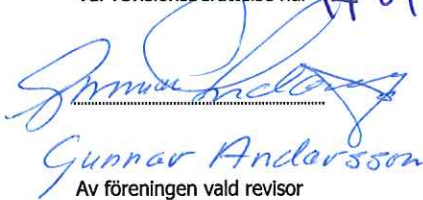

Marcus Holmgren


Roland Lytterstedt

Vår revisionsberättelse har

14-04-08

lämnats beträffande denna årsredovisning


Gunnar Andersson
Av föreningen vald revisor


Alexander Forslöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor





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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 revisor från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisor 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. Revisor 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 revisor 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 2013-12-31 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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 14-14

Av föreningen vald
revisor

Guennar Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Alexander Forslöf