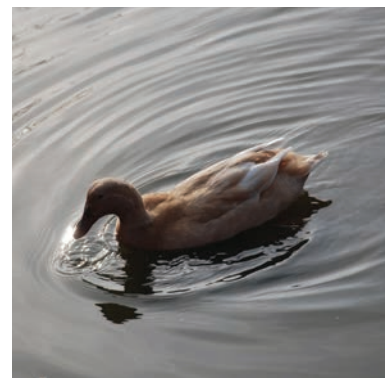


Bostadsrättsföreningen Imatra



ÅRSREDOVISNING 2014

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 tisdagen den 28/4 2015

Innehåll

	sid.
• Att bo i en bostadsrättsförening	2
• Innehåll	3
• Valberedningens rapport och förslag	4
• Årsredovisning och förvaltningsberättelse	5 - 9
• Bokslut 2014	10 - 20
• Revisionsberättelse	21
• Uppdrag från årsmöte 2014. Andelstal omfördelning avgifter	22
• Motioner	23-26
• Att läsa årsredovisning	27-28
• Fullmakt	29

HSB Brf Imatra. Föreningsstämma 2015-04-28

Valberedningens förslag till styrelse 2015-2016

Valberedningens förslag är att styrelsen ska bestå av fem ordinarie ledamöter och tre suppleanter, som utses av föreningens medlemmar.

Ordinarie:

Omval:

Roland Lytterstedt omval 2 år

Elin Eckerman nyval 2 år (f d suppl.)

Jonte Eriksson nyval 2 år (f d suppl.)

Kvarstår:

Christer Modin kvarstår 1 år,

Marcus Holmgren kvarstår 1 år

Suppleanter:

Gerhard Schmiedlau nyval 1 år (f d ordinarie)

Emil Lindberg omval 1 år

Mimmi Wiktorsson nyval 1 år

Revisorer:

Gunnar Andersson, ordinarie, omval 1 år

Inger Baarman, suppl. 1 år

Valberedningens förslag till arvode att fördela inom styrelsen är 4 ½ prisbasbelopp.

Revisorn föreslås få ½ prisbasbelopp.

Valberedningens arvode är ¼-dels prisbasbelopp

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

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 2014-01-01 – 2014-12-31.

Årsredovisningen omfattar förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

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 var fullvärdeförsäkrade hos Brandkontoret under 2014.

Från och med 2015 är fastigheterna fullvärdeförsäkrade hos Folksam. I försäkringen ingår då momenten bostadsrättstillägg för alla medlemmar, försäkring mot ohyra samt styrelseansvar.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2014-04-24. 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 Lytterstedt	ek. ansvarig
Lilian Bennis	ledamot
Marcus Holmgren	sekreterare
Jan Olofsson	ledamot utsedd av HSB Stockholm
Elin Eckerman	suppleant
Emil Lindberg	suppleant
Jonte Eriksson	suppleant

I tur att avgå/omval är, Liliane Bennis, Gerhard Schmidlau

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 styrelsemöten samt 24 protokollförda arbetsmöten. Därtill kommer ytterligare ett antal ej protokollförda arbetsmöten.

Firmatecknare har varit Gerhard Schmiedlau, Christer Modin samt Roland Lytterstedt. /

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Siv Ström. Susanne Brinck och Laura Salo Mauthner
Sammankallande har varit Siv Ström.

Medlemmar

Föreningen har 254 medlemmar och HSB Stockholms ekonomiska förening. Under året har 29 lägenheter överlåtits.

Lägenheter och Lokaler

Antal	Benämning	Total yta (m ²)
254	lägenheter (bostadsrätt)	16 590
10	lokaler (hyresrätt)	

Föreningen förfogar över 266 parkeringsplatser i 5 st. garage, varav närmare hälften är uthyrda till folk som inte är boende i bostadsrättsföreningen Imatra.

Förvaltning

HSB Stockholm sköter den ekonomiska och tekniska förvaltningen, fastighetsskötseln samt markskötseln. Utöver detta tillkommer arbeten/tjänster, som inte ingår i avtalen. Exempel på detta är kostnader för konsulttjänster.

Fastighetsskötsel och förvaltning sköts av HSB's förvaltningskontor Finlandsgatan 10 i Akalla.

Föreningen har haft löpande avtal med följande företag:

HSB Mark, som utför markskötsel och trädgårdsarbeten.

BEAB har utfört snöröjning.

BigBag för återvinningshantering.

Securitas för boendemiljöservice och bevakning.

Com-hem för kabel-TV

Bostadsinkasso för indrivning av utestående fordringar

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen för sopsug i Husby-Akalla

Stockholms Städsystem AB med start januari 2013

Hissgruppen AB har skött hisservice under 2014. Från och med 2015 kommer hisservicen skötas av Kone AB

Vi fortsätter att gå igenom och omförhandla våra avtal.

Övrigt

Följande gårdsombud har verkat under året.

Gård 1. Hfg. 11-21	Vakant	Hfg. 15
Gård 2 Hfg. 23-33	Ingela Coldenberg	Hfg. 27
Gård 3 Hfg. 39-49	Fari Mårtensson	Hfg. 41
Gård 4 Hfg. 51-61	Helge Weimarsson	Hfg. 71
Gård 5 Hfg. 65-75	Helge Weimarsson	Hfg. 71
	Gerhard Schmiedlau	Hfg. 71

Imatranytt har kommit ut i fyra gånger under året. Information har även satts upp på anslagstavlor och i slussarna till garagen. Övrig information kan hämtas på vår nya hemsida. Föreningens hemsida är numera www.brfimatra.se

Aktivitet

Renovering av tvättstugorna 1 till och med 4 blev klara under 2014. Renovering av tvättstuga 5; 5 på gård 5 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 2014. Arbetet kommer att fortsätta under 2015.

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 spridit 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 2014

Lekplatsbesiktning

Resultat av besiktning år 2014 gav att diverse lekutrustning fick några anmärkningar typ AA. Dessa har åtgärdats under året. Sand i sandlådorna har bytts. Ny besiktning kommer att utföras under våren 2015.

OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll klart under 2014

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

Hissar

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

Byte av utomhusbelysning

Vi har under 2014 bytt utomhusbelysning till LED-belysning. Myndighetskrav då lampor med kvicksilver har förbjudits.

Renovering av garagen

Betongbesiktning har utförts av våra garage. Ett informationsmöte hölls 2014-04-09 om status på garagen. Arbetet med ta in offerter för reparationer av garagen pågår. Renoveringen beräknas starta oktober 2015 med ett garage i taget.

Infomöte om säkerheten i föreningens hus. Polisen höll föredrag om boendesäkerhet. Mötet avslutades med frågor runt elektroniskt passagesystem. Mer finns att läsa på vår hemsida "www.brfimatra.se". Glädjande var att det var en stor uppslutning ca 100 personer. /

Miljöstugan målades om pga. klotter.

Städdag lördagen 25/10 2014

Gemensamma utrymmen städades. Mer än 25 m³ avfalls togs om hand. Det mesta kommer ifrån våra gemensamma utrymmen i fastigheterna.

Nedskräpning i gemensamma utrymmen har blivit växande problem. Som ger en hel del onödiga kostnader som alla i föreningen får vara med om att betala.

Spolning av dagvattenledningar och brunnar genomfördes hösten 2014 med gott resultat.

Elektroniskt passage & nyckelsystem

Installation påbörjades under hösten 2014 och beräknas bli klart under våren 2015.

I samband med detta har styrelsen haft öppet ca 15 tillfällen för utlämning av taggar.

Vi har fått nya hyresgäster i affärslokalerna. StayExtra och Tulpan trading AB.

Styrelselokal Hg 57 öppnades februari 2014.

Ekonomi

Resultat och ställning	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	14 608	13 988	13 543	13 537	13 459
Rörelseresultat, tkr	-151	873	- 6	1 267	902
Resultat efter finansiella poster, tkr	-998	188	-832	418	383
Balansomslutning, tkr	51 601	48 616	42 649	44 014	44 373
Avgifts- & hyresbortfall, tkr	401	189	1,0 %	0,8 %	1,2 %
Fond för yttre underhåll, tkr	7 984	8 197	8 334	7 983	7 711
Årsavgiftsnivå för bostäder, per kvm från och med 1/7 2013	717	717	647	647	647
Taxeringsvärde, tkr	125 249	125 249	124 649	124 649	124 649

Fjärrvärmekostnaden utgör, som vanligt, den enskilt största kostnadsposten. Detta år blev kostnaden 2,793 mkr. Elkostnaderna var 1,240 mkr.

Hyresbortfall på 401 tkr beror huvudsakligen på att affärslokaren HG 57 var under ombyggnad första 3 månaderna 2014. Affärslokalerna Hg 27-29 och Hg 43-45 var under första halvan av 2014 inte uthyrda och/eller under ombyggnad. Det förekom inga hyresintäkter under dessa tider. En del garageplatser var outhyrda, vilket gav ett mindre bortfall.

Underhållskostnadsökningen beror främst på ökande vattenskador samt på grundrenovering av affärslokalerna. Affärslokalerna Hg 27-29 och Hg 43-45 där har stambyten genomförts (avlopp och dagvattenledningar). Verksamhetsanpassning av affärslokaler har betalats av hyresgästerna.

Årets Resultat efter finansiella poster uppgår till - 998 tkr.

Amortering var 625 tkr under 2014

Avgifter och hyror

Styrelsen har inga planer på att höja årsavgiften under 2015. Under förutsättning att inget oförutsatt inträffar. 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	577 277
Årets resultat	<u>- 1 149 611</u>
	- 572 334 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag underhållsfond	- 912 334
Överföring till yttre underhållsfond	479 000
Balanserat resultat	<u>- 139 000</u>
	- 572 334 kronor

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



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Org.nr: 716416-6519

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31


HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	14 608 423	13 988 214
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-11 885 166	-10 126 183
Övriga externa kostnader	Not 3	-535 794	-372 302
Planerat underhåll		-912 334	-649 085
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-304 476	-249 260
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 122 094	-1 717 974
Summa rörelsekostnader		-14 759 863	-13 114 804
Rörelseresultat		-151 440	873 410
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 359	10 163
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 006 529	-694 840
Summa finansiella poster		-998 170	-684 677
Årets resultat		-1 149 611	188 733


HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm
Balansräkning
2014-12-31
2013-12-31
Tillgångar
Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	40 401 169	36 314 667
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	4 591 774	2 896 067
		<u>44 992 943</u>	<u>39 210 734</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>44 993 443</u>	<u>39 211 234</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		102 840	81 942
Avräkningskonto HSB Stockholm		6 218 067	8 538 889
Övriga fordringar	Not 11	238 532	217 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	29 424	547 463
		<u>6 588 862</u>	<u>9 385 757</u>
Kassa och bank	Not 13	19 582	19 516

Summa omsättningstillgångar		<u>6 608 445</u>	<u>9 405 273</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar
51 601 887 48 616 507


HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
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		7 984 261	8 197 346
		<u>13 973 611</u>	<u>14 186 696</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		577 277	175 459
Årets resultat		-1 149 611	188 733
		<u>-572 334</u>	<u>364 192</u>
Summa eget kapital		<u>13 401 277</u>	<u>14 550 888</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	29 375 000	25 000 000
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 271 288	4 224 839
Leverantörsskulder		0	953 803
Aktuell skatteskuld		34 119	134 063
Fond för inre underhåll		176 472	187 687
Övriga skulder	Not 17	164 941	227 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	4 178 790	3 337 789
Summa skulder		<u>38 200 610</u>	<u>34 065 619</u>
Summa eget kapital och skulder		51 601 887	48 616 507
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		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 149 611	188 733
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 122 094	1 717 974
Kassaflöde från löpande verksamhet	-27 517	1 906 707
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	476 072	119 661
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-240 009	5 383 475
Kassaflöde från löpande verksamhet	208 546	7 409 844
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-6 904 303	-3 478 174
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 904 303	-3 478 174
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	4 375 000	395 053
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 375 000	395 053
Årets kassaflöde	-2 320 756	4 326 723
Likvida medel vid årets början	8 558 405	4 231 683
Likvida medel vid årets slut	6 237 649	8 558 405

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

924

**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.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFAR 2008:1 (K2) och BFAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

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. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,60%,

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 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 ränteutgifter 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	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 809 404	11 272 398
Hyrer	2 878 393	2 710 310
Övriga intäkter	322 314	195 186
Bruttoomsättning	15 010 111	14 177 894
Avgifts- och hyresbortfall	-401 240	-189 522
Hysesförluster	-448	-158
	14 608 423	13 988 214
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 704 736	1 459 709
Reparationer	2 717 260	1 064 518
El	1 240 243	1 387 073
Uppvärmning	2 793 400	2 956 217
Vatten	429 781	381 430
Sophämtning	516 170	471 725
Fastighetsförsäkring	153 640	165 275
Kabel-TV och bredband	222 570	218 225
Fastighetsskatt	461 608	459 830
Förvaltningsarvoden	757 910	728 569
Tomträttsavgäld	813 738	775 972
Övriga driftskostnader	74 110	57 640
	11 885 166	10 126 183
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	204 321	156 456
Förbrukningsinventarier och varuinköp	36 012	6 820
Administrationskostnader	165 911	93 726
Extern revision	23 000	19 000
Konsultkostnader	37 500	31 250
Medlemsavgifter	69 050	65 050
	535 794	372 302
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	177 600	133 499
Revisionsarvode	11 100	22 250
Övriga arvoden	22 200	11 200
Löner och övriga ersättningar	35 600	36 000
Sociala avgifter	57 976	46 311
	304 476	249 260
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	6 831	7 046
Ränteintäkter skattekonto	393	1 058
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	831
Övriga ränteintäkter	1 134	1 229
	8 359	10 163
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	959 227	685 191
Övriga räntekostnader	47 302	9 649
	1 006 529	694 840


HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	65 015 651	64 433 544
Omklassificering	2 859 283	0
Årets investeringar	2 349 313	582 107
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 224 247	65 015 651
Utgående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-28 700 984	-26 983 010
Årets avskrivningar	-1 122 094	-1 717 974
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 823 078	-28 700 984
Utgående bokfört värde	40 401 169	36 314 667
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		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	717 283	717 283
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	717 283	717 283
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-717 283	-717 283
Utgående ackumulerade avskrivningar	-717 283	-717 283
Bokfört värde	0	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	2 896 067	0
Årets investeringar	1 695 707	2 896 067
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 591 774	2 896 067
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	112 453	217 463
Momsfordran	107 724	0
Övriga fordringar	18 355	0
	238 532	217 463


HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Noter		2014-12-31	2013-12-31		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		29 424	547 463		
		29 424	547 463		
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 13 Kassa och bank					
Nordea		19 582	19 516		
		19 582	19 516		
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	8 197 346	175 459	188 733
Resultatdisposition			-213 085	401 818	-188 733
Årets resultat					-1 149 611
Belopp vid årets slut	5 585 200	377 050	7 984 261	577 277	-1 149 611
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	694329	3,04%	2016-09-30	12 187 500	312 500
Stadshypotek	694330	3,56%	2018-09-30	12 187 500	312 500
Stadshypotek	722545	3,22%	2019-01-30	5 000 000	0
				29 375 000	625 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					28 750 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					26 250 000
Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				4 271 288	4 224 839
Not 17 Övriga skulder					
Depositioner				68 000	68 300
Momsskuld				0	125 740
Källskatt				45 510	33 397
Övriga kortfristiga skulder				51 431	0
				164 941	227 437
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				147 480	165 000
Förutbetalda hyror och avgifter				1 108 129	1 136 866
Övriga upplupna kostnader				2 923 181	2 035 923
				4 178 790	3 337 789

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
2014-12-31 2013-12-31

Stockholm, den

19/3-2015

Christer Modin

Gerhard Schmiedlau

Jan Olofsson

Liliane Bennis

Marcus Holmgren

Roland Lytterstedt

 Vår revisionsberättelse har *15-04-08* lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Marcus Peterson

Auktoriserad revisor

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 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 Marcus Peterson 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 2014-12-31 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 2014-01-01 - 2014-12-31.

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.

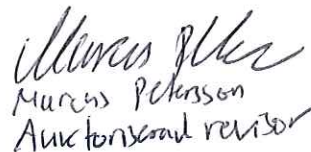
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 05/4-15


Av föreningen vald
revisor

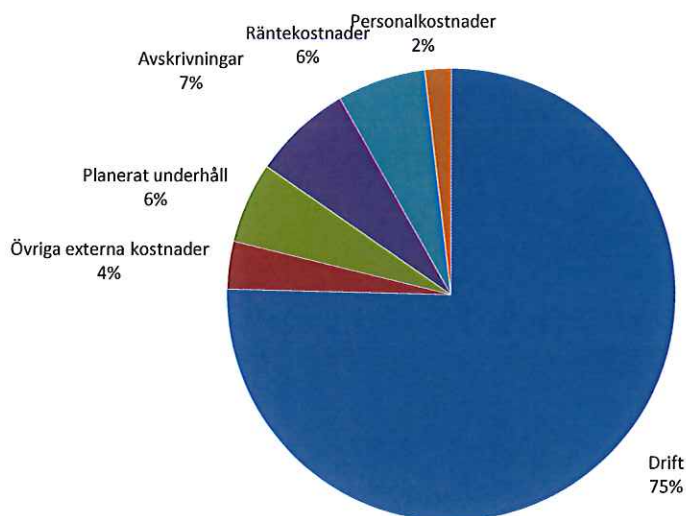

Marcus Peterson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
Utsedd revisor

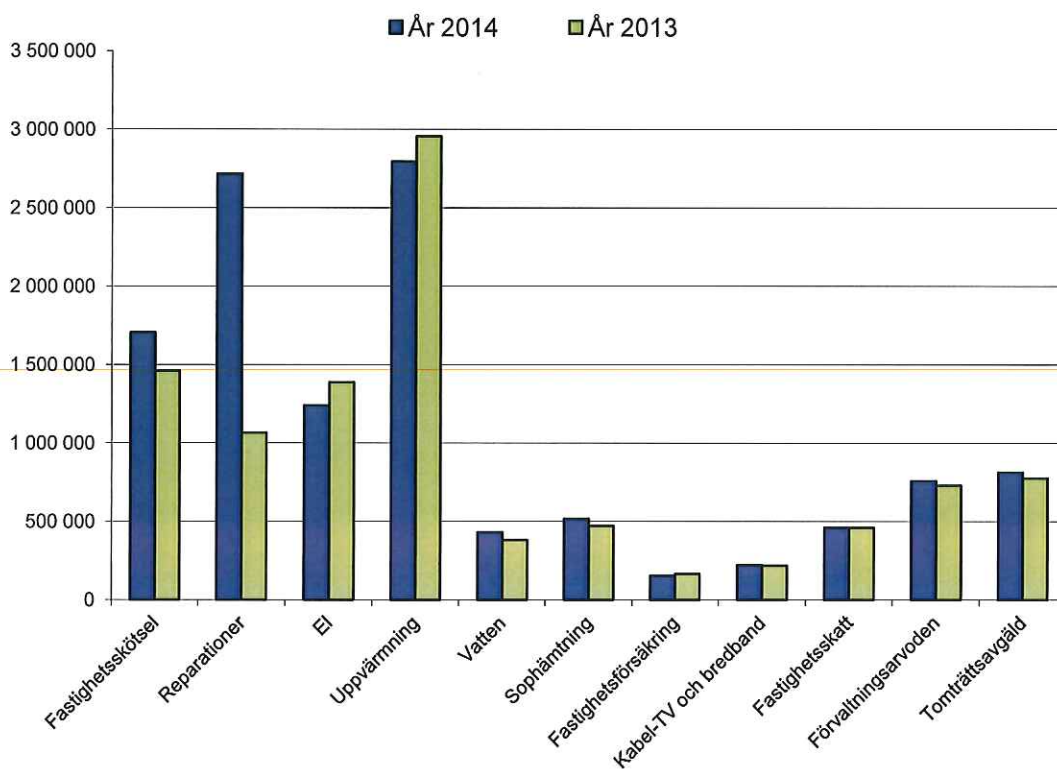


HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



GA

Uppdrag från årsmöte 2014.

Andelstal omfördelning avgifter.

Förslag omläggning på avgift för bostadsrätter baserad på nya andelstal. Där skillnaden för olika inredningsteman är borttagen. Som tidigare låg till grund för andelstal när föreningen Imatra bildades.

De nya andelstalen

Fördelningen är beräknad enligt HSBs nuvarande standard. Den baseras primärt på storlek, och vissa lägenheter får höjd avgift, andra får sänkt avgift. Läs i tabellen den nya avgift som är aktuell för din lägenhetstyp och ta ställning.

Förslaget kommer att vara föremål för omröstning under årsstämman, antingen behålla gamla avgifterna eller anta nya avgifterna. Vill du ha möjlighet att påverka beslutet kring avgiften behöver du därför närvara på årsstämman.

Röstning skall ske vid två olika stämmor.

Då gäller följande:

- Enkel majoritet vid första stämman. Årsmötet 2014
- 3/4-dels majoritet vid andra stämman. Extra stämma.

Lägenhetstyp	Storlek (kvm)	Ny Avgift (kr/månad)
1 rum + kokvrå	36	2227
1 rum + kök	39	2571
2 rum + kokvrå	51	3015
2 rum + kök	51	3229
3 rum + kök	74	4361
3 rum + kök	75	4404
3 rum + kök	78	4533
4 rum + kök	86	5019
4 rum + kök	90	5191

Motion 1 Kollektiv anslning till bredband

Åkalla, 4.02.2015

A. FRACKIEWICZ
Helsingforsg. 39
164 78 Kista

Till Styrelsen
btf Imatra

Ärade Styrelse!

Jag anser att bredband borde
läggas på månadsavgift.
Många bostadsrättsföreningar i
Åkalla har gjort såhunda.
Argumentet är enkelt.
Kollektivavtal är alltid billigare
än individuellt!
I avvaktan på Er ståndpunkt

A. Frackiewicz

Härmed bifogas
teckningsklippet om
bredband i Stockholm



Svar: De uttag som finns i lägenheterna idag är Telia (kopparnät), Comhem samt Bredbandsbolaget. Samtliga tre uttag ägs av respektive bolag och kan inte anslutas till andra leverantörer. De flesta boende har redan bredband via några av dessa leverantörer, med olika bindningstider som kan göra det svårt att få med alla medlemmar med att gå över till kollektivt bredband.

För ungefär 10 år sedan var just frågan om AHN uppe på årsstämman, och blev nedröstad av medlemmarna då investeringskostnaden var väldigt hög. Den dåvarande styrelsen valde då att låta bredbandsbolaget dra eget nät till lägenheterna då de stod för kostnaden. Vår syn på detta är att det fortfarande är omotiverat dyrt att dra in kablage för en fjärde möjlighet att ansluta till internet.

Styrelsen anser frågan besvarad. Styrelsen yrkar avslag på motionen.

Motion 2 om komposterbart avfall

Detta är en motion till Brf Imatras årsstämma 2015 inlämnad 2015-01-18 skriven av Johan Claesson (johanclaesson@bredband.net, 070-3090214, Helsingforsgatan 51). En stor del av våra sopor består av komposterbart material. Föreningen skulle kunna göra ett av följande förslag för att förbättra hanteringen av detta material.

2;1. Kompost

Föreningen skaffar en egen kompost på något sätt. Kanske detta kan ske i samarbete med närliggande kolonilotter.

- Fördelar
 - Det mest miljövänliga sättet att utnyttja komposterbart avfall.
- Nackdelar
 - Kräver manuellt arbete och administration.

Svar: Föreningen har ingen mark där vi kan ha en kompostanläggning. Vem skall ansvara för skötsel av en kompostanläggning? Styrelsen tror inte på att boende själva kan sköta en sådan anläggning utan att det måste göras med daglig tillsyn. Fastighetsskötarna kostar 450 kr/timme. Styrelsen finner att denna motion 2;1 inte är genomförbar.

Styrelsen anser frågan besvarad. Styrelsen yrkar avslag på motionen.

2;2. Avfallskvarnar

Föreningen införskaffar och installerar avfallskvarnar till alla hushåll. Avfallskvarnar monteras under diskbänken och komposterbart avfall mals ned i den. Den malda massan färdas med det vanliga avloppet till reningsverket där det bidrar till biogas. Stockholms kommun tillåter avfallskvarnar för enskilda hushåll sedan 2008.

- Fördelar
 - Bekvämt att mala ned potatisskal med mera direkt i vasken.
- Nackdelar
 - Om t.ex. Stockholms kommun i framtiden inför hämtning av komposterbart avfall så är en avfallskvarn inte längre lika värdefull.

2;3. Tillåtelse av avfallskvarn

Idag är det enligt föreningens stadgar förbjudet för boende att modifiera sin lägenhets VVS. Detta förhindrar boende att installera avfallskvarnar på eget initiativ. Om föreningen inte hanterar komposterbart avfall gemensamt (enligt något av ovanstående förslag eller på annat sätt) så skulle den kunna tillåta att enskilda boende själva installerar en avfallskvarn. Detta skulle vara ett undan tag från allmänt förbud att modifiera VVS. Och givetvis skall det bara vara tillåtet om själva installationen utförs av sakkunniga. Eventuellt kan föreningen välja ut en specifik leverantör av avfallskvarnar och bara tillåta den.

- Fördelar
 - Ingen kostnad för föreningen.

Svar: på motion 2;2 och 2;3 ABC Rör AB avråder skarpt att installera avfallskvarnar på föreningens avloppsnät. Anledning är att Brf Imatras avloppsrör är redan idag hårt drabbade av både läckage och vattenskador. Som ABC Rör AB ser det skulle tillåtande av avfallskvarnar ytterligare öka risken för skador.

Se bilaga "ABC Rörs svar på frågan om att ansluta avfallskvarnar till Imatras avloppsnät."

Styrelsen anser frågan besvarad. Styrelsen yrkar avslag på motiorna 2;2 & 2;3.

Datum: 2015-02-16

ABC Rörs svar på frågan om att ansluta avfallskvarnar till Imatras avloppsnät.

Hej Hans. (Hans Öhman HSB)

Bakgrund:

Jag har fått en fråga ifall det är lämpligt att installera avfallskvarnar till avloppssystemet för de boende inom Helsingforsgatan Brf Imatra.

Vi på ABC rör har varit verksamma i snart 30 år.

Vi hjälper mestadels ett hundratal bostadsrättsföreningar med allt som kan tänkas handla om diverse rörproblem ända från Södertälje och till Uppsala.

Vi är dessutom specialiserade på energiåtgärder både gällande värmepumpar och olika solvärmesystem. Våra kunders fastigheter är allt från 1920 talet och fram till dagens moderna hus.

Vi har noterat ett starkt återtåg av avfallskvarnar som förr var väldigt populära främst på Lidingö.

Men pga. de ständiga problemen med stopp i avloppen gjorde att de förbjöds och försvann från marknaden.

Vi har under senare år åter både installerat och lagat avfallskvarnar av ett flertal märken och måste tyvärr konstatera att där kvarnarna har monterats förekommer det i mycket högre grad stopp i avloppen. De fastigheter som under 90 talet fick flödesförstärkare tycks inte vara lika hårt drabbade av återkommande stopp som traditionella avlopps system.

Brf Imatras avloppsrör är redan idag hårt drabbade av både läckage och vattenskador.

Som vi ser det skulle tillåtande av avfallskvarnar ytterligare öka risken för skador.

Därför kan vi **INTE** rekommendera Brf Imatras medlemmar att de monterar avfallskvarnar som kopplas in mot föreningens avloppsrör/spillvatten.

Fler frågor angående detta eller andra frågor besvaras av undertecknad.

Med vänliga hälsningar.

Anders Lundkvist.

070-6660511

ABC Rör AB

Detta är ett utdrag från Anders Lundqvist e-mail daterat 2015-02-16



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 tjugoförperiod. 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)