

Bostadsrättsföreningen

Imatra



Årsredovisning 2017

Brf Imatra



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening - Vad innebär det?

I Brf Imatra bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften X 12) den skall täcka föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t.ex. reparationer och underhåll. Ett visst underhåll och skötsel ansvarar dock medlemmen för själv. Till det hör den allmänna ordningen i garage och källargångar som inte får användas som uppställningsplats för byggsopor och gamla möbler, allt skräp som slängs i våra gemensamma utrymmen kostar pengar att ta bort, de kostnaderna drabbar oss medlemmar gemensamt.

Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock en andel i bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt !

Du och dina grannar bestämmer själv hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer vi en styrelse bland oss boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Då Brf Imatra har valt HSB som förvaltare av våra fastigheter, så har vi även en HSB-ledamot sitter med i styrelsen, genom den ledamoten så får vi även tillgång till hela HSB:s erfarenhet, det skall även sägas att HSB äger ingenting, utan det är Brf Imatra som äger alla fastigheterna. Allt ansvar och ägande faller på medlemmarna i Brf Imatra och av den valda styrelsen.

Ta vara på fördelarna med att bo i Brf Imatra, du är själv med och äger husen och miljön. Vi tillsammans hjälps åt att hålla vår förening trevlig och attraktiv att bo i.

Föreningsstämma torsdagen den 26/4 2018

Innehåll

	sid.
1. Att bo i en bostadsrättsförening	1
2. Innehåll	2
3. Förvaltningsberättelse 2017	3 – 7
4. Årsredovisning & Bokslut 2017	8 – 18
5. Revisionsberättelse	19 – 20
6. Valberedningens förslag till styrelse 2018.....	21
7. Motioner	22 – 23
8. Att läsa årsredovisning	24 – 25
9. Fullmakt	26

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF IMATRA I STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen innehar fastigheten kv. Imatra nr 1 - 3, hus 1-15 i Stockholms kommun med tomträtt. I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	254	16590
Hysesrätter	0	0
Affärslokaler	10	1864
Parkeringsplatser	0	--
Garageplatser	293	

Föreningens fastighet är byggd 1975. Taxeringsvärde år 2016 = 132 170 000 kr.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i HUA samfällighet. Tar hand om föreningens hushållssopor. Föreningens andel är 3 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Alla byggnader	Installation av brandlarm i garage och källare
2018	Alla byggnader	Installation av övervakningskameror i garage och källare
2018	Alla byggnader	Installation av ny belysning i källargångar och andra gemensamma utrymmen

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2013	Tvättstuga 1 & 2	Planerad helrenovering
2014	Tvättstuga 3 & 4	Planerad helrenovering
2015	Tvättstuga 5	Planerad helrenovering
2015	Garage 1	Renovering pga. erosionsskador i bärande betong
2016	Alla byggnader	Installation av elektroniskt passagesystem
2016	Garage 2-4	Renovering pga. erosionsskador i bärande betong
2017	Garage 5	Renovering pga. erosionsskador i bärande betong

Övriga väsentliga händelser

Markbesiktning

Har utförts vid två tillfällen höst och vår.

Utomhusmiljö

Vegetation ansades och beskars, gödsling och jordförbättring samt att komplettering av växter/blommor har utförts under året 2017. Arbetet kommer att fortsätta under 2018.

Fuktskyddsåtgärder

P.g.a. läckage och fukt längs med en del fasadväggar och garage har vi låtit en fuktkonsult inledningsvis besiktiga gård 5. Resultat från gården visar att det med stor sannolikhet går att täta läckage mellan gården och husfasader. Utredning fortsätter. Ytterligare offerter på tätningsarbeten tas in under 2018

Lekplatser

Lekplatser på gårdarna har renoverats och nya gungor har installerats. De besiktades av oberoende besiktningsman under våren 2017.

Obligatorisk lekplatsbesiktning

Resultat av besiktning år 2017 gav att diverse lekutrustning fick några anmärkningar typ AA. Dessa har åtgärdats under året. Lekplatser på gårdarna med nya gungor har installerats. Och besiktades av oberoende besiktningsman under våren 2017. Ny obligatorisk lekplatsbesiktning kommer att utföras under 2018.

OVK, (Obligatorisk Ventilationskontroll)

Ventilationskontroll har utförts 2017. Dokumenterade anmärkningar har åtgärdats under vintern/våren 2017 - 2018.

Hissar

Årlig besiktning av hissarna har genomförts. Anmärkningar har åtgärdats.

Renovering av garagen

Renoveringen är klart med gott resultat. Slutbesiktning har utförts av oberoende besiktningsman.

Miljöstugan fungerade helt enligt plan.

Städdag lördagen 28/10 2017

Gemensamma utrymmen städades. Medlemmarna fick även kasta sitt avfall i containrarna. Mer än 25 m³ avfalls togs om hand. En del av avfallet var sånt som våra medlemmar har slängt i våra gemensamma utrymmen i fastigheterna. Vilket då innebär en stor besparing för föreningen.

Elektronisk passage & nyckelsystem

Blev klart under 2017. Under våren planeras det att administration av taggar (elektroniska nycklar) tas över av externt part.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27. Vid stämman deltog 40 röstberättigade varav 2 stycken med fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christer Modin, Mimmi Wiktorsson, Marcus Holmgren, suppleanter Maryam Riazi samt Nicholas Ekroth.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten, samt 12 protokollförda arbetsmöten. Därtill kommer ytterligare två ej protokollförda arbetsmöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Emil Lindberg, Jonte Eriksson, Mimmi Wiktorsson, Christer Modin. Teckning sker av två i förening.

Revisorer

Gunnar Andersson	Föreningsvald ordinarie
Stefan Bäckström	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Valberedningen består av Linda Rebane och Hans Olov Ringdahl. 

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Underhållsbesiktning genomfördes 2017-09-20

Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen hade 254 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. Under året har ca 26 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	15 601	14 706	14 909	14 608	13 988
Resultat efter finansiella poster					
Årsavgift*, kr/kvm	-2 047	-2 539	-19	-1 150	189
Drift**, kr/kvm	712	711	712	712	679
Belåning***, kr/kvm	724	657	573	619	527
Soliditet, %	2 999	2 638	1 758	1 530	1 522
	13	17	26	28	30

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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

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

***Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler

Förslag till resultatdisposition

	Insatser	Kapital tillskott	Upplåtelse- avgift	Yttre uh-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	5 585 200	27 100	377 050	9 401 466	-2 008 724	-2 539 045
Reservering till fond 2017				1 601 000	-1 601 000	
Ianspråktagande av fond 2017				-130 526	130 526	
Balanserad i ny räkning					-2 539 045	2 539 045
Årets resultat						-2 046 931
Belopp vid årets slut	5 585 200	27 100	377 050	10 871 940	-6 018 243	-2 046 931

Förslag till resultatdisposition av årets resultat

Till Stämmans förfogande står följande belopp:


Balanserat resultat	-6 018 243
Årets resultat	<u>-2 046 931</u>
	- 8 065 174

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-4 547 769
Årets resultat	-2 046 931
Reserverat till underhållsfond	- 1 601 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>130 526</u>
Summa till stämmans förfogande	- 8 065 174

Stämman har att ta ställning till:

Balanserad i ny räkning	- 8 065 174
-------------------------	-------------

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



Org Nr: 716416-6519

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Org.nr: 716416-6519

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31 *ma*

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 600 662	14 706 482
Övriga rörelseintäkter	Not 2	154 898	148 194
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-13 367 397	-12 616 564
Övriga externa kostnader	Not 4	-924 122	-843 932
Planerat underhåll		-130 526	-649 282
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-330 307	-309 306
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 775 624	-1 591 457
Summa rörelsekostnader		-16 527 976	-16 010 541
Rörelseresultat		-772 415	-1 155 865
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 360	8 746
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 277 876	-1 391 926
Summa finansiella poster		-1 274 516	-1 383 180
Årets resultat		-2 046 931	-2 539 045

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm****Balansräkning** **2017-12-31** **2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	61 247 140	54 996 014
Inventarier och maskiner	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	3 097 221
		<u>61 247 140</u>	<u>58 093 235</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 61 247 640 58 093 735

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		73 181	17 904
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 386 630	5 016 881
Övriga fordringar	Not 12	115 513	1 197 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 287 717	1 113 321
		<u>6 863 042</u>	<u>7 345 406</u>

Kassa och bank Not 14 4 136 0

Summa omsättningstillgångar 6 867 178 7 345 406

Summa tillgångar **68 114 818** **65 439 140**

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	5 585 200	5 585 200
Upplåtelseavgifter	377 050	377 050
Kapitaltillskott	27 100	27 100
Yttre underhållsfond	10 871 940	9 401 466
	<u>16 861 290</u>	<u>15 390 816</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-6 018 243	-2 008 724
Årets resultat	-2 046 931	-2 539 045
	<u>-8 065 174</u>	<u>-4 547 769</u>
Summa eget kapital	<u>8 796 116</u>	<u>10 843 047</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
	<u>55 043 750</u>	<u>47 421 875</u>
	55 043 750	47 421 875
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
Leverantörsskulder	312 500	3 243 480
Skatteskulder	1 142 921	1 434 268
Fond för inre underhåll	25 062	19 482
Övriga skulder	159 556	162 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	
	Not 19	
	<u>2 412 207</u>	<u>2 179 244</u>
	4 274 951	7 174 218
Summa skulder	<u>59 318 701</u>	<u>54 596 093</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>68 114 818</u>	<u>65 439 140</u>

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 046 931	-2 539 045
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 775 624	1 591 457
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-271 307</u>	<u>-947 588</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	852 113	-1 272 332
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>31 713</u>	<u>40 077</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>612 519</u>	<u>-2 179 843</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-4 929 529</u>	<u>-11 687 865</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-4 929 529</u>	<u>-11 687 865</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>4 690 895</u>	<u>14 023 314</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>4 690 895</u>	<u>14 023 314</u>
Årets kassaflöde	373 885	155 606
Likvida medel vid årets början	5 016 881	4 861 275
Likvida medel vid årets slut	5 390 766	5 016 881

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



HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som lånafristiga skulder.

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 1,86% av anskaffningsvärdet

Avskrivning inventarier och maskiner

Inventarierna är helt avskrivna.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

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

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 819 519	11 796 960
Hyror	4 065 867	3 738 547
Övriga intäkter	293 416	166 114
Bruttoomsättning	<u>16 178 802</u>	<u>15 701 621</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-531 971	-992 670
Hyresförluster	-46 169	-2 469
	15 600 662	14 706 482
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning från Folksam	<u>154 898</u>	<u>148 194</u>
	154 898	148 194
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 954 714	1 446 769
Reparationer	3 095 488	2 913 047
El	1 299 679	1 298 835
Uppvärmning	2 919 202	2 965 865
Vatten	592 754	482 109
Sophämtning	593 915	671 526
Fastighetsförsäkring	250 033	243 078
Kabel-TV och bredband	230 574	226 401
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	475 710	463 772
Förvaltningsarvoden	852 014	856 580
Tomträttsavgäld	1 033 974	984 299
Övriga driftkostnader	<u>69 340</u>	<u>64 283</u>
	13 367 397	12 616 564
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	573 010	347 063
Hyror och arrenden	14 330	21 626
Förbrukningsinventarier och varuinköp	157 835	174 171
Administrationskostnader	80 907	107 202
Extern revision	24 000	20 500
Konsultkostnader	0	103 870
Medlemsavgifter	<u>74 040</u>	<u>69 500</u>
	924 122	843 932
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	227 799	199 350
Revisionsarvode	22 400	22 150
Övriga arvoden	11 200	11 075
Löner och övriga ersättningar	0	8 400
Sociala avgifter	<u>68 908</u>	<u>68 331</u>
	330 307	309 306
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 810	1 806
Ränteintäkter skattekonto	49	701
Övriga ränteintäkter	<u>1 501</u>	<u>6 239</u>
	3 360	8 746
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 072 526	1 066 292
Övriga räntekostnader	<u>205 350</u>	<u>325 634</u>
	1 277 876	1 391 926



HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	87 605 703	73 867 778
Årets investeringar	8 026 750	8 590 644
Omklassificering från pågående nyanläggningar	0	5 147 281
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 632 453	87 605 703
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-32 609 689	-31 018 232
Årets avskrivningar	-1 775 624	-1 591 457
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 385 313	-32 609 689
Utgående bokfört värde	61 247 140	54 996 014
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	91 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 200 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 970 000	2 970 000
Summa taxeringsvärde	132 170 000	132 170 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	717 283	717 283
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	717 283	717 283
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-717 283	-717 283
Utgående ackumulerade avskrivningar	-717 283	-717 283
Bokfört värde	0	0
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	3 097 221	5 147 281
Årets investeringar	4 929 529	3 097 221
Omklassificering till byggnad	-8 026 750	-5 147 281
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 097 221
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	113 869	113 820
Skattefordran	0	1 034 715
Övriga fordringar	1 644	48 764
Summa	115 513	1 197 299

**HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm**

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	1 134 760	1 113 321			
Upplupna intäkter	152 957	0			
	1 287 717	1 113 321			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 14 Kassa och bank					
Handelsbanken	4 136	0			
	4 136	0			
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 585 200	377 050	9 401 466	-2 008 724	-2 539 045
Resultatdisposition			1 470 474	-4 009 519	2 539 045
Årets resultat					-2 046 931
Belopp vid årets slut	5 585 200	377 050	10 871 940	-6 018 243	-2 046 931
Föreningens kapitaltillskott	27 100				
Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	24470	0,98%	2018-03-01	14 106 250	0
Stadshypotek	24471	1,19%	2022-06-01	20 000 000	0
Stadshypotek	694330	3,56%	2018-09-30	11 250 000	312 500
Stadshypotek	722545	3,22%	2019-01-30	5 000 000	0
Stadshypotek	989914	1,45%	2019-12-01	5 000 000	0
				55 356 250	312 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					55 043 750
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					53 793 750
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				58 512 500	51 125 500
Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				312 500	625 000
Checkkredit Limit 3 000 000 från 2016 utnyttjad. Avslutad 2017				0	2 618 480
				312 500	3 243 480
Not 18 Övriga skulder					
Depositioner				106 134	67 700
Momsskuld				60 552	0
Källskatt				56 019	49 837
Övriga kortfristiga skulder				0	17 778
				222 705	135 315
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				111 600	95 045
Förutbetalda hyror och avgifter				1 288 404	1 194 193
Övriga upplupna kostnader				1 012 203	890 006
				2 412 207	2 179 244
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut <i>KS</i>					



HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Stockholm, den 2018-03-13

Christer Modin

Elin Eckerman

Emil Lindberg

Jan Olofsson

Jonte Eriksson

Marcus Holmgren

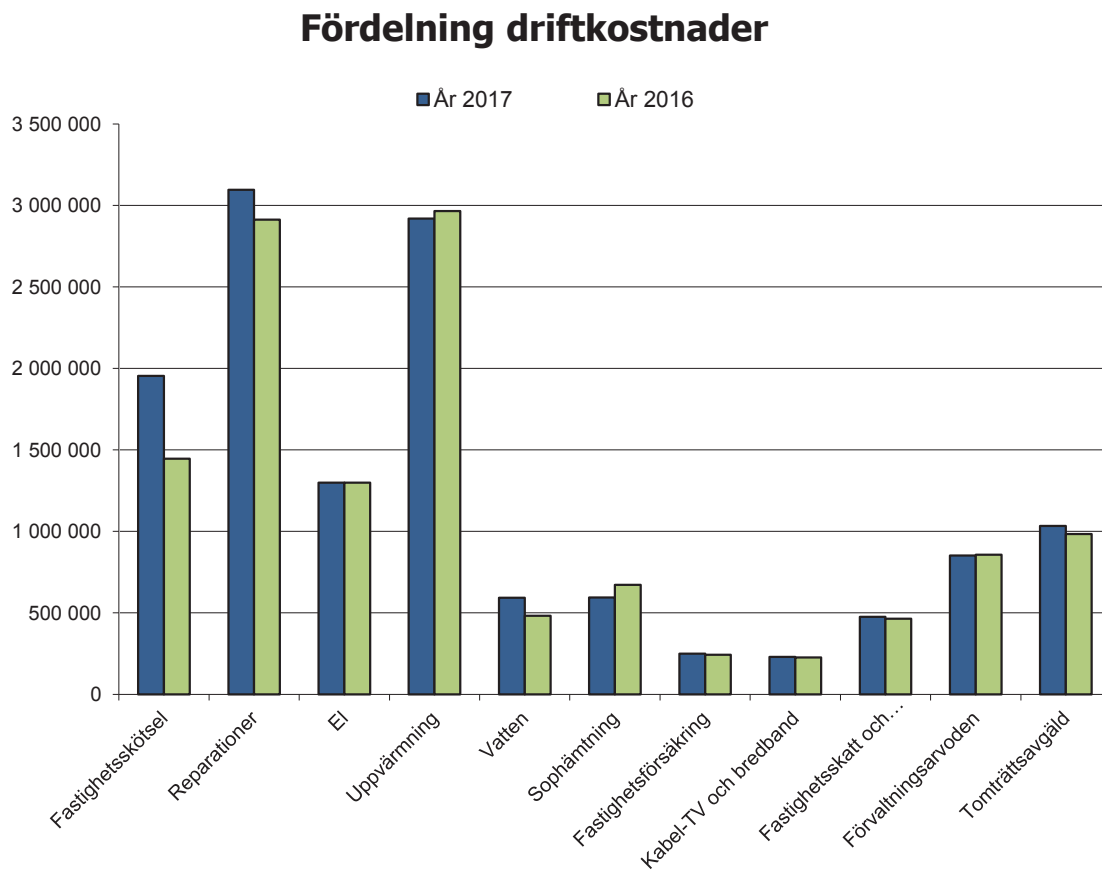
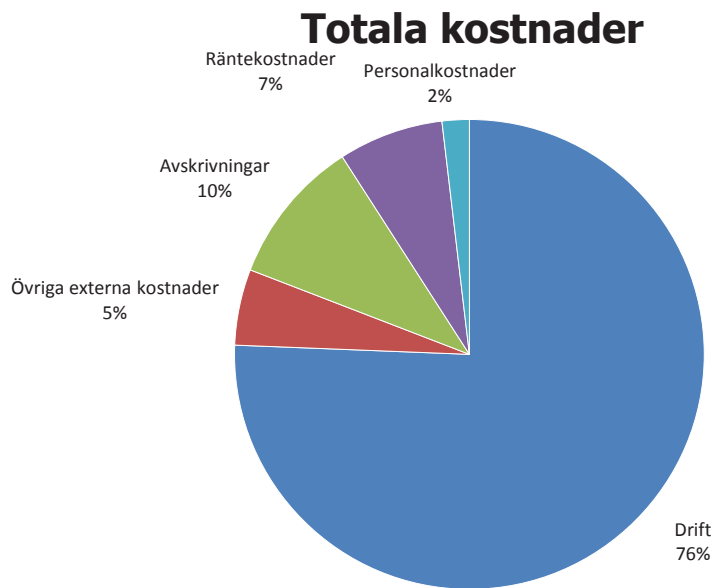
Mimmi Wiktorsson

Vår revisionsberättelse har 2018-03-26 lämnats beträffande denna årsredovisning

Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Imatra i Stockholm för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelsema på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Imatra i Stockholm för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 26/3-2018



Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

Valberedningens förslag till styrelseledamöter 2018
HSB Imatra – Föreningsstämma 2018-04-26

Kvarstår som ordinarie, valdes förra året på två år (ett år återstår)

John ”Jonte” Eriksson 1 år

Två ordinarie med 1 år kvar väljer att sluta p g a planerad flytt

Emil Lindberg, 1 år kvar men vill sluta (får förklara sig)

Elin Eckerman 1 år kvar men vill sluta (får förklara sig)

Om de inte blir kvar måste minst en ersättas med fyllnadsval 1 år

Ordinarie, omval

Christer Modin omval 1 år

Mimmi Wiktorsson omval 2 år

Marcus Holmgren omval 2 år

Ordinarie, nyval

Maryam Riazi nyval 2 år (*fyllnadsval på 1 år*)

Suppleanter, omval

Nicholas Ekroth omval 1 år

Suppleanter, nyval

Linda Rebane nyval 1 år

Revisorer och revisorssuppleant

Stefan Bäckström, revisor nyval 1 år

Vakant, suppleant

Gunnar Andersson har erbjudit sig att stötta revisor under första året

Ytterligare En suppleant bör väljas in på årsstämman

Valberedning

Hans Ringdahl ordförande och sammankallande

Vakant suppleant

Vakant suppleant

Valberedningens förslag till arvoden att fördela inom styrelsen på 5 prisbasbelopp för fem-sex ordinarieordinarie och två aktiva suppleanter

Revisorn föreslås få ½ prisbasbelopp (förra året ½) – revisorssuppleant

Valberedningens arvode är 1/4 prisbasbelopp (förra året ¼) fördelat på tre aktiva beredare, varav en är sammankallande

Nuvarande valberedning för Brf Imatra är Linda Rebane, ordförande och Hans Ringdahl

Motioner

Motion 1-2018, Cykelställ främjar vår hälsa från Marie Hakkarainen

Bakgrund

Cykelställ främjar vår hälsa

Cykelförvaringen på våra gårdar har stor potential att förbättras. Det går att bygga säkra, fina och användarvänliga ställ. De som vi har nu är osäkra, trasiga och opraktiska. Då det blir enklare och säkrare, innebär det att tillgängligheten till cyklarna för oss alla ökas. I långa loppet är det också bra för vår hälsa. Då vi oftare tar cykeln är det även bra för miljön.

Jag yrkar att vi uppdaterar våra cykelställ på gårdarna.

Svar:

Styrelsen tycker att det är ett bra förslag.

Styrelsen skall ta fram användarvänliga cykelställ som kan ersätta gamla omoderna cykelställ och som kan monteras på ett bra sätt på våra gårdar.

Styrelsen föreslår bifall på motionen.

Motion 2-2018, Gemensam bastu för våran trivsel. Tor Björn Minde

Bakgrund

Bastubad är stärkande och hälsosamt. Dessutom trevligt för par, familjer eller kamrater. Det finska namnet Imatra för med sig förpliktelser. Det är väl självklart att man skall kunna basta i Imatra. Vi har ju nu fått ett bra system för tvättstugebokning.

Ett liknande hade passat för en bastu. Värmen från bastun kunde också ledas ut i garagen så får vi värmeåtervinning. Med ökad trivsel så ökar värdet av det gemensamma.

Yrkar för att en gemensam bastu inreds

Svar:

Brf Imatra har tidigare haft två bastur. En hel del klagomål på busliv i bastur inkom och många användarna städade inte efter sig, det var rent av riktigt ohygieniskt och snuskigt därinne. Efter att de blivit fuktskadade med utbredd mögelangrepp stod de tomma under ett antal år. Anledning var då att det skulle kosta mycket pengar att renovera dem samt att inga boende var villiga att stå som bastuvärdar. Det finns idag inga lediga lokaler i föreningen som är lämpade för att inreda som bastu.

Styrelsen anser frågan besvarad. Styrelsen yrkar avslag på motionen.

Motion 3-2017, Byte av golv i trapphusen från Maria Elmander (bordlades vid årsstämman 2017-04-27)

Bakgrund

Plastmattorna i trapphusen är mycket slitna och fula. Det påverkar trivseln för oss boende och intrycket av huset och föreningen på ett negativt sätt samt försvårar renhållningen. Ett välskött trapphus inbjuder till att hålla det snyggt, nu ligger skräp på de missfärgade golven. Plast- och vinylgolv är inte förstahandsval för trapphus enligt expertis. Där är slitaget stort och platt-

/klinkermaterial rekommenderas. Det finns plattor/klinker med tjocklek 7—12 mm, tillkommer fix 2-3 mm. Gamla golvet tas bort så att det nya golvet får plats under dörrarna. Det lönar sig att ha en långsiktighet i val av material.

Det har gjorts stora tekniska investeringar för säkerhet och nödvändiga garagereparationer. Det är dags att också satsa på ökad trivsel i våra hus.

Jag föreslår

Att styrelsen får i uppdrag att genomföra ett projekt med golvbyte i trapphusen.

Att styrelsen får i uppdrag att i första hand välja plattor/klinker.

Svar:

Renovering av trapphusen ligger redan inlagt i underhållsplanen för 2019. Då är planen att golv och tak samt takarmaturer som skall bytas. Uppskattad kostnad ca 1,8 mkr. baserat på plastmattor. Klinker kommer att bli betydligt dyrare. Under slutet av 2018 eller början av 2019 kommer vi att utreda vilket typ av golv som kan komma i fråga, därefter kommer en upphandling att ske.

Det finns vissa tekniska problem med att välja klinker då de är betydligt tjockare än plastmattor.

Problem är att många hissdörrar och lägenhetsdörrar kommer att ta i klinkerplattorna som har en högre bygghöjd. (Se bilder nedan på exempel på hur avstånd mellan dörrar och golv ser ut idag). Då krävs det att de dörrar som tar i klinkers måste åtgärdas vilket kommer att kosta mycket extra pengar. Vissa dörrar kan då behövas att bytas ut.

Plastmattor har en bygghöjd på ca 3 mm limfog ca 0,1-0,2 mm. Klinker bygger enligt ovan 7-12 mm och fix 2-3 mm vilket bli allt mellan 9-15 mm.

Det kan bli svårigheter med att välja klinkers då bygghöjden blir alldeles för hög.

Motionen bordlades på årsstämman 2017-04-17 vilket har resulterat i att renoveringen av trapphusen flyttats fram i underhållsplanen till år 2019.

Styrelsen föreslår bifall på motionen då planer på renoveringen av trapphusen redan finns upplagd i föreningens underhållsplan. Styrelsen ansvarar för att ta fram det bästa alternativet för renoveringen ur ett tekniskt, ekonomiskt och estetiskt perspektiv.

Hissdörr



Lägenhetsdörr



Lägenhetsdörr



Hissdörr



Dörr till garage sluss





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 överlåtelser 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 tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld 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 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)

