



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-6519 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-06.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Imatra Nr 1	Stockholms stad	10 år	2025-03-31	1975
Imatra Nr 2	Stockholms stad	10 år	2024-09-30	1975
Imatra Nr 3	Stockholms stad	10 år	2034-04-01	1975

### Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
10	lokaler (hyresrätt)	1862
254	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16590
295	garageplatser	0
<b>Totalt 559 objekt</b>		<b>18452</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 58 st 1 rok, 39 st 2 rok, 117 st 3 rok, 40 st 4 rok.

### Samfällighet/gemensamhetsanläggning:

Föreningen är delaktig i HUA Samfällighet (sopsugaranläggning) som tar hand om föreningens hushållssopor. Föreningens andel är 3 %.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mimmi Wiktorsson	Ordförande	2021-05-17	2022-05-10
Marcus Holmgren	Ordförande	2022-05-10	
Marcus Holmgren	Ledamot	2013-04-25	
Jan Olofsson	Ledamot	2016-05-13	
Maria Enander	Ledamot	2021-05-17	
Linda Rebane	Ledamot	2019-05-09	2022-01-03
Demosthenes Giannatos	Ledamot	2022-05-11	
Alejandra Leyton Espinoza	Ledamot	2022-05-10	
Pedram Ghorbani Damavandian	Ledamot	2022-05-02	
Minna Maarit Pohjola Rahem	Suppleant	2022-05-10	
Hayrullah Erdogan	Suppleant	2021-05-17	
Emmelie Wiktorsson	Suppleant	2021-05-17	2022-05-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Enander, Demosthenes Giannatos, Hayrullah Erdogan och Minna Pohjola Rahem.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jan Olofsson, Maria Enander, Mimmi Wiktorsson, Linda Rebane, Marcus Holmgren, Pedram Ghorbani Damavandian.

Revisorer har varit: Stefan Bäckström med Hans Ringdahl som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Lena Ringdahl (sammankallande) samt Abdulla Rahem och Aafreen Gillani Haji, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28. På stämman deltog 24 medlemmar varav 1 med fullmakt. Extrastämman hölls 2022-09-20.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-06-09.

För att motverka det ökande antalet vattenskador som föreningen drabbats av under de senaste åren, vilka har medfört en ohållbar kostnadsutveckling av föreningens försäkringspremie, har 2022 huvudsakligen präglats av planeringsaktiviteter inför ett stambytet. Räkenskapsåret började med att planera upp aktiviteter för att kunna påbörja en stamreovering så snart som möjligt. Det resulterade i en plan som visade att stambytet tidigast kan påbörjas under kvartal 2, 2023.

Efter den ordinarie föreningsstämman påbörjades arbete med att med planera för en extrastämma för att rösta om det föreslagna stambytet. Medlemsinformation som förklarade behovet samt åtgärden för renovering av badrum och byta av rörstammar, delades ut till alla medlemmar innan midssommar. I slutet av augusti erbjöds medlemmar två stycken informationstillfällen där det även fanns möjlighet att få frågor besvarade. Vid den extrastämma som genomfördes i slutet av september röstade en kvalificerad majoritet för att införa att genomföra stambyte samt att införa IMD-el.

När stämman röstat för genomförande av stambyte började styrelsen med flera parallela aktiviteter

- Insamling av samtycke från alla medlemmar för att underlätta införandet av den nya badrumsgrundstandard.
- Rapporter beställdes för att räkna på införande av vattenburen golvvärme jämfört med el-uppvärmda golv, samt en utredning hur IMD-el kan införas. Dessa rapporter användes för att utarbeta ett vidare offertunderlag tillsammans med projektören.
- Digitalisering av ritningar och inspektion av de olika lägenhetstyperna.

Offertförfrågan skickades ut till fyra entreprenörer i mitten av december.

Med insikt om det stora investeringsbehoven som väntar föreningen beställdes en verksamhetsanalys av HSB Analys & Utveckling. Denna rapport levererades under september och visar bland annat på att föreningsdriftkostnader ligger högre än genomsnittet för föreningar i våran storlek samt att intäkterna behöver ökas till en nivå som ger föreningen ett sparande till kommande framtida underhåll. På extrastämman presenterades en sammanfattning av rapporten och ett förslag på planerade avgiftshöjningar för det närmsta tio åren.

Under hösten genomfördes tillsammans med MSB ett inventeringsarbete av skyddsrummen i föreningen, för att säkerställa att dessa innehåller all nödvändig utrustning enligt gällande regler. Inventeringsarbetet identifierat att det finns ett antal underhållsåtgärder som behöver åtgärdas för att skyddsrummen skall kunna godkännas vid en besiktning.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2022	Gård förskola - underhåll av markförhållanden på gården som förskolan nyttjar
2022	På extraföreningsstämma 20:e september röstade medlemmar för att genomföra stambyte
2021	Byte av skärmtak på uteplatser
2021	Renovering av två murkrön till garageinfarterna
2021	Helsingforsgatan 69 fasadrenovering efter skada
2021	Frånluftsfläktar, byte av 24 st tryckstyrda takfläktar som var utslitna
2021	Byte av 30 st garagedörrar för att öka brandskyddet
2020	Installerat ny undercentral Helsingforsgatan 23
2019	Frånluftsfläktar, byte av 10 st tryckstyrda takfläktar som var utslitna
2019	Byte av 10 korrosionsangripna avloppsrör i källarplan
2019	Installation av ny belysning vid entrédörrar
2019	Installerat ny undercentral Helsingforsgatan 51
2018	Frånluftsfläktar, byte av 30 st tryckstyrda takfläktar som var utslitna
2018	LED belysning har installerats i källargångar och andra gemensamma utrymmen
2015-2017	Garage 1-5, helrenovering pga. erosionsskador på bärande betong
2016	Installations av elektroniskt passagesystem
2013-2015	Tvättstugor, helrenovering av alla tvättstugor
2011	Frånluftsfläktar, byte av några tryckstyrda takfläktar som var utslitna
2009	Ombyggnation av hissar

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Årtal	Ändamål
2023	Renovering av enskilda uteplatser
2023	Byte av elcentraler i lägenheter och införande av IMD-el
2023-2025	Start stambyte före sommaren, beräknas kunna avslutas i slutet av 2025
2023	Status besiktning av betongen på balkonger
2024-2025	Renovering av entreer och trappuppgångar
2025	Renovering av hissarna
2027	Byte av utslitna tvättmaskiner och torktumlare

Under 2023 är planen att individuel el-mätning genomföras.

Under kvartal två 2023 är planen att påbörja stamrenovering av fastigheterna. Hela projektet beräknas fortgå under två och ett halvt år och beräknas kunna avslutad under slutet av 2025.

Renovering av trapphusen är framskjuten och planeras att kunna påbörjas på de gårdar där stambyte är slutfört under 2024. Därefter följer resterande gårdar och avslutas under 2026

Renovering av trapphusen som var planerad till 2022 är framskjuten för att inte utsätta det nyrenoverade trapphusen för

onödigt slitage när stamreovering genomförs. Den ny planen är att kunna påbörja reovering under 2024 på gårdar som har avslutad stamreovering. Därefter följer resterande gårdar när stambyte är slutfört.

Status besiktning av betongen på balkongerna kommer att genomföras under 2023 för att planera i underhållsplanen vilket är balkongerna behöver reoveras.

Utslitna tvättmaskiner och torktumlare är planerade att bytas från och med 2027.  
December 2021 fattade styrelsen ett inriktningbeslut för att genomföra stambyte.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 323 och under året har det tillkommit 28 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 327.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	63	-100	132	6	62
Skuldsättning, kr/kvm	3 157	3 189	2 934	2 951	2 976
Räntekänslighet, %	5	5	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	351	309	248	268	226
Driftskostnad, kr/kvm	915	1 075	785	815	660
Årsavgifter, kr/kvm	778	776	752	734	719
Totala intäkter, kr/kvm	1 029	1 014	903	896	869
Nettoomsättning, tkr	17 913	17 169	16 736	16 528	16 307
Resultat efter finansiella poster, tkr	-912	-5 393	54	-2 972	-1 086
Soliditet, %	-2	-1	8	7	11

### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)  
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)  
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	5 585 200	0	0	5 585 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	27 100	0	0	27 100
Upplåtelseavgifter, kr	377 050	0	0	377 050
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 021 001	0	2 098 125	10 119 126
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>14 010 351</b>	<b>0</b>	<b>2 098 125</b>	<b>16 108 476</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-9 218 506	-5 393 266	-2 098 125	-16 709 896
Årets resultat, kr	-5 393 266	5 393 266	-911 897	-911 897
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-14 611 772</b>	<b>0</b>	<b>-3 010 022</b>	<b>-17 621 793</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>-601 421</b>	<b>0</b>	<b>-911 897</b>	<b>-1 513 317</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 347 000 kr samt ianspråktagande skett med 248 875 kr

**RESULTATDISPOSITION**

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-14 611 771
Årets resultat, kr	-911 897
Reservation till underhållsfond, kr	-2 347 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	248 875
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-17 621 793</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-17 621 793</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	17 913 032	17 169 064
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 069 504	1 597 751
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-15 510 886	-18 594 590
Övriga externa kostnader	Not 4	-912 106	-775 721
Planerat underhåll		-248 875	-1 723 794
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-469 411	-468 915
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 832 710	-1 832 710
Summa rörelsekostnader		-18 973 987	-23 395 729
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 548</b>	<b>-4 628 915</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 625	4 412
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-923 070	-768 763
Summa finansiella poster		-920 445	-764 351
<b>Årets resultat</b>		<b>-911 897</b>	<b>-5 393 266</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8 54 490 022	56 322 732
Inventarier och maskiner	Not 9 0	0
Pågående nyanläggningar	Not 10 811 275	0
	<u>55 301 297</u>	<u>56 322 732</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>55 301 797</u>	<u>56 323 232</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	178 653	160 093
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 459 208	5 653 485
Övriga fordringar	Not 12 39 525	80 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13 2 156 107	1 780 515
	<u>6 833 493</u>	<u>7 674 447</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>6 833 493</u>	<u>7 674 447</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<b><u>62 135 290</u></b>	<b><u>63 997 679</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	5 585 200	5 585 200
Upplåtelseavgifter	377 050	377 050
Kapitaltillskott	27 100	27 100
Yttre underhållsfond	<u>10 119 126</u>	<u>8 021 001</u>
	16 108 476	14 010 351
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-16 709 896	-9 218 506
Årets resultat	<u>-911 897</u>	<u>-5 393 266</u>
	-17 621 793	-14 611 771
Summa eget kapital	<u>-1 513 317</u>	<u>-601 420</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>49 106 250</u>	<u>38 693 750</u>
	49 106 250	38 693 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 9 137 500	20 150 000
Leverantörsskulder	972 449	1 415 759
Skatteskulder	112 112	57 527
Fond för inre underhåll	137 496	140 933
Övriga skulder	Not 16 614 205	520 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>3 568 595</u>	<u>3 620 399</u>
	14 542 357	25 905 349
Summa skulder	63 648 607	64 599 099
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>62 135 290</u></b>	<b><u>63 997 679</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-911 897	-5 393 266
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 832 710	1 832 710
Kassaflöde från löpande verksamhet	920 813	-3 560 555
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-353 323	-10 480
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-350 492	1 509 455
Kassaflöde från löpande verksamhet	216 998	-2 061 580
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-811 275	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-811 275	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-600 000	4 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 000	4 700 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 194 277</b>	<b>2 638 420</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 653 485</b>	<b>3 015 066</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 459 208</b>	<b>5 653 485</b>

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

**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.

**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 1,88 % av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

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

**Inkomstskatt**

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	12 909 636	12 867 678
Hyror	5 001 920	4 634 586
Bredband	335 280	335 280
Övriga intäkter	246 054	230 341
Bruttoomsättning	<u>18 492 890</u>	<u>18 067 885</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-579 678	-898 279
Hyresförluster	-180	-542
	<b>17 913 032</b>	<b>17 169 064</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättningar	<b>1 069 504</b>	<b>1 597 751</b>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 177 833	2 213 542
Reparationer	2 220 376	6 484 576
El	3 230 592	2 174 499
Uppvärmning	2 697 087	2 889 939
Vatten	548 842	629 738
Sophämtning	867 227	806 664
Fastighetsförsäkring	726 169	624 387
Kabel-TV och bredband	353 944	338 986
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	662 926	553 915
Förvaltningsarvoden	921 281	796 666
Tomträttsavgäld	1 035 600	1 035 600
Övriga driftkostnader	69 009	46 078
	<b>15 510 886</b>	<b>18 594 590</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	535 568	474 114
Hyror och arrenden	19 294	23 642
Förbrukningsinventarier och varuinköp	39 351	53 450
Administrationskostnader	98 049	119 475
Extern revision	24 500	23 125
Konsultkostnader	113 113	7 875
Medlemsavgifter	82 230	74 040
	<b>912 106</b>	<b>775 721</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	341 000	341 001
Revisionsarvode	34 100	34 100
Övriga arvoden	17 700	17 050
Sociala avgifter	76 611	76 764
	<b>469 411</b>	<b>468 915</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 053	2 230
Övriga ränteintäkter	<u>572</u>	<u>2 182</u>
	<b>2 625</b>	<b>4 412</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	921 877	768 310
Övriga räntekostnader	<u>1 193</u>	<u>453</u>
	<b>923 070</b>	<b>768 763</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	97 271 945	97 271 945
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>97 271 945</b>	<b>97 271 945</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-40 949 213	-39 116 503
Årets avskrivningar	-1 832 710	-1 832 710
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-42 781 923</b>	<b>-40 949 213</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>54 490 022</b>	<b>56 322 732</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	159 000 000	139 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	23 000 000	15 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	53 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 710 000	2 787 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>239 710 000</b>	<b>196 187 000</b>
<b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	717 283	717 283
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>717 283</b>	<b>717 283</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-717 283	-717 283
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-717 283</b>	<b>-717 283</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	811 275	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>811 275</b>	<b>0</b>
<b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	39 525	80 353
	<b>39 525</b>	<b>80 353</b>
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	2 156 107	1 780 515
	<b>2 156 107</b>	<b>1 780 515</b>

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

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	121685	1,46%	2023-09-30	9 137 500	600 000
Stadshypotek AB	164369	1,59%	2024-03-01	14 106 250	0
Stadshypotek AB	227850	1,14%	2024-12-01	5 000 000	0
Stadshypotek AB	358702	0,91%	2026-03-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	366105	0,91%	2026-04-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	485024	2,69%	2025-06-01	20 000 000	0
				58 243 750	600 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					55 243 750
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>49 106 250</b>
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Föreningen har en beviljad kredit på 20 000 kr. 0 kr är utnyttjade per 221231.					
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				59 144 500	59 144 500
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld				9 137 500	20 150 000
				<b>9 137 500</b>	<b>20 150 000</b>
<b>Not 16 Övriga skulder</b>					
Depositioner				128 078	106 134
Momsskuld				486 127	331 055
Källskatt				0	83 542
				<b>614 205</b>	<b>520 731</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				96 511	72 971
Förutbetalda hyror och avgifter				1 714 999	1 578 845
Övriga upplupna kostnader				1 757 085	1 968 583
				<b>3 568 595</b>	<b>3 620 399</b>

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



Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 18</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Alejandra Leyton Espinoza

.....  
Demosthenes Giannatos

.....  
Jan Olofsson

.....  
Marcus Holmgren

.....  
Maria Enander

.....  
Pedram Ghorbani Damavandian

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Imatra i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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 händelserna 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra 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 räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Bäckström  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARCUS HOLMGREN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 21:56:23



**MARIA ENANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 14:56:12



**PEDRAM GHORBANI  
DAMAVANDIAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 14:09:14



**DEMOSTHENES GIANNATOS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 09:07:54



**JAN OLOFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-12 kl. 16:45:14



**ALEJANDRA LEYTON ESPINOZA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 13:24:25



**STEFAN BÄCKSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 11:42:09



**ADNIN ALI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 09:28:32



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**STEFAN BÄCKSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 11:58:23



**ADNIN ALI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 09:28:21

