



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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.

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	Stockholm stad	10 år	2025-03-31	1975
Imatra Nr 2	Stockholm stad	10 år	2024-09-30	1975
Imatra Nr 3	Stockholm stad	10 år	2034-04-01	1975

Totalt 3 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
295	garageplatser	0
10	lokaler (hyresrätt)	1 862
254	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 590
Totalt 559 objekt		18 452

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.
Marcus Holmgren	Ordförande	2022-05-10	
Jan Olofsson	Ledamot	2016-05-13	
Maria Enander	Ledamot	2021-05-17	
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	2023-05-16
Hayrullah Erdogan	Suppleant	2021-05-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marcus Holmgren, Maria Enander, Alejandra Leyton Espinoza, Pedram Ghorbani Damavandian, Hayrulla Erdogan.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maria Enander, Demosthenes Giannatos, Marcus Holmgren och Pedram Ghorbani Damavandian.

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

Valberedning har varit: Abdulla Rahem (sammankallande) och Simela Koulakidis, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04. På stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året ökat med 10 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-16.

Sammanfattning av verksamhetsåret 2023

Bostadsrättsföreningen Imatra hade ett intensivt verksamhetsår 2023 där flertal viktigt underhållsåtgärder startades. Styrelsen har arbetat aktivt med att säkerställa en god standard på föreningens fastigheter och bostäder. En viktigt steg i att förbättra föreningens ekonomi är att stambytet har påbörjats under året. Det är viktigt eftersom föreningens försäkringspremie ökade med 35% för 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Val av Nordisk VVS som entreprenör för stambytet

Styrelsen valde en entreprenör för stambytet av hela fastighetsbeståndet. Entreprenören valdes utifrån ett antal kriterier, bland annat pris, tid och löpande kostnader för friskrivningar. Styrelsen beslutade att välja Nordisk VVS för utförande av stambyte. Dom påbörjade etablering i maj. Stambytet startade i augusti 2023 och beräknas vara klart i juni 2025, med avetablering efter sommaren.

- **Val av Semco EL som entreprenör för utbyte av elcentraler i lägenheter**

Styrelsen vald Semco EL som entreprenör för utbyte av elcentraler för att förbereda för individuell elmätning och se till att alla lägenheter har jordfelsbrytare för det pågående stambytet och renovering av badrummen.

- **Byte till BEAB för både sommar- och vinterunderhåll**

Styrelsen upphandlade ett avtal med BEAB för både sommar- och vinterunderhåll av föreningens grönområden. BEAB ansvarar för att hålla föreningens gårdsmiljöer i gott skick, bland annat genom klippning av gräs, snöröjning och snöskotning.

- **Undersökning av status på taken**

Styrelsen genomförde en undersökning av statusen på taken. Undersökningen visade på ett antal brister och säkerhetsåtgärder som behöver åtgärdas under året.

- **Genomförd statusbesiktning av balkonger**

Styrelsen genomförde en statusbesiktning av balkongerna. Besiktningsmannen konstaterade att balkongerna är i väldigt gott skick och skall besiktigas igen om 10 år. Dock finns en rekommendation att balkongernas betong målas med en skyddande färg som förhindrar karbonatisering. Karbonatisering är en kemisk reaktion som sker när koldioxid från luften reagerar med kalciumhydroxid i betong. Detta sänker pH-värdet i betongen och kan få armeringen att korrodera. Karbonatisering kan leda till sprickor och skador på betongkonstruktioner.

- **Påbörjad statusbesiktning av bjälklag för garagen**

Styrelsen har påbörjat en statusbesiktning av bjälklaget för garagen. Besiktningsresultatet kommer att ligga till grund för beslut om eventuella åtgärder.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023-2025	Stambyte startade i augusti 2023 och pågår fram till början av sommaren 2025
2023	Byte av elcentraler i lägenheter och förberedelse för IMD-el
2023	Status besiktning av betongen på balkonger. Resultat är mycket bra skick, nästa besiktning 2032
2021	Byte av 30 st garagedörrar för att öka brandskyddet
2020	Installerat ny undercentral Helsingforsgatan 23
2019	Installerat ny undercentral Helsingforsgatan 51
2015-2017	Garage 1-5, helrenovering pga. erosionsskador på bärande betong
2016	Installations av elektroniskt passagesystem
2013-2015	Tvättstugor, helrenovering av alla tvättstugor. Påbörjad 2013 och avslutades 2014
2009	Ombyggnation av hissar

Stambytet

Stambyte är en viktig investering som ökar värdet på fastigheten och ger en trygg och trivsamt boendemiljö. Stambytet innebär att ledningar för vatten, avlopp och värme byts ut. Detta minskar risken för vattenskadorna, vilket långsiktigt förbättrar

föreningsekonomi och upprätthåller standard på föreningens fastigheter.

Elcentraler

Den nya badrumsstandard med golvvärme kräver att alla elcentraler har stöd för jordfelsbrytare. Genom att byta ut alla elcentral kunde föreningen införa Individuell mätning och debitering (IMD). IMD av el innebär att varje lägenhet har en egen mätare för elförbrukningen. Detta ger boende en mer rättvisande bild av sin elförbrukning och kan leda till en lägre elkostnad. IMD kan också bidra till en mer effektiv energiförbrukning, eftersom boende blir mer medvetna om sin energiförbrukning.

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

Årtal	Ändamål
2024	Utbyte av nödtelefoner i alla hissar. GSM nätet stängs ner och behöver bytas ut till 4G nät utrustning
2024	Gjutning av betongkantsstöd för trappor ute
2024	Slutförande av besiktning av bjälklag på alla gårdar
2024	Genomföra en statusbesiktning av skyddsrummen
2024	Renovering trasiga träsarger på gårdar
2025	Målning av betong på balkonger
2025-2026	Renovering av entreer och trappuppgångar
2025	Renovering av hissarna
2027	Byte av utslitna tvättmaskiner och torktumlare

Utbyte av nödtelefoner i hissar

GSM-nätet stängs ner under 2024. För att kunna säkerställa att boende i föreningen fortfarande har tillgång till nödtelefoner i hissarna behöver dessa bytas ut mot nya som använder 4G-nät.

Gjutning av betongkantsstöd för trappor ute

Betongkantsstöden för trappor ute är dåligt skick och behöver bytas ut. Detta för att säkerställa att trapporna är säkra för boende och besökare.

Besiktning av bjälklag på gårdar

Bjälklaget på gårdar är i behov av besiktning. Besiktningens resultat kommer att ligga till grund för beslut om eventuella åtgärder.

Renovering av trasiga träsarger på gårdar

Ett antal träsargerna på gårdar är i dåligt skick och behöver repareras eller bytas ut. Detta för att säkerställa att gårdarna är säkra och trivsamma.

Balkonger

För att förlänga livslängden av balkongerna är det rekommenderat att föreningen målar betongen med en skyddande färg som försvårar karbonatisering. Karbonatisering är en kemisk reaktion som sker när koldioxid från luften reagerar med kalciumhydroxid i betong. Detta sänker pH-värdet i betongen och kan få armeringen att korrodera. Karbonatisering kan leda till sprickor och skador på betongkonstruktioner.

Renovering av entreer och trappuppgångar

Entreer och trappuppgångar är i behov av renovering för att ge en mer modern och trivsam standard. Renoveringen kommer att omfatta bland annat målning, tapetsering och byte av golv.

Renovering av hissar

Hissarna är i behov av renovering för att säkerställa att de är säkra och effektiva. Renoveringen kommer att omfatta bland

annat byte av elsystem, maskineri och inredning.

Byte av utslitna tvättmaskiner och torktumlare

Tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugorna slits och har börjat att behöva mycket service, enstaka maskiner har redan bytts ut. Bytet kommer att ske i etapper för att minimera störningar för boende.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att planera och prioritera föreningens investeringar. Syftet är att säkerställa en god standard på föreningens fastigheter och ge boende en trivsamt och trygg boendemiljö.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 327 och under året har det tillkommit 9 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 324.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-9	63	-100	132	6
Skuldsättning, kr/kvm	4 125	3 157	3 189	2 934	2 951
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 680	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	4	4
Energikostnad, kr/kvm	319	351	309	248	268
Årsavgifter, kr/kvm	856	778	776	752	734
Årsavgifter/totala intäkter, %	72	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 075	1 029	1 014	903	896
Nettoomsättning, tkr	19 182	17 913	17 169	16 736	16 528
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 471	-912	-5 393	54	-2 972
Soliditet, %	-4	-2	-1	8	7

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under

räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Föreningen genomgår större projekt som bl.a. stambyte. Styrelsen har med hjälp av HSB tagit fram en 10-årig ekonomisk plan för att säkerställa föreningens ekonomi framöver. I planen är ambitionen att sparatet skall stiga efter stambytet samt belåningen skall sänkas med hjälp av avgiftsjusteringar. Stambytet kommer att finansieras med lån hos bank, styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 20% från 2024 och sannolikt kommer avgifterna att höjas framgent men det är beroende räntenivåerna vid till för nya lån och omsättning av befintliga.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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
Underhållsfond, kr	10 119 126	0	662 312	10 781 438
S:a bundet eget kapital, kr	16 108 476	0	662 312	16 770 788
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-16 709 896	-911 897	-662 312	-18 284 105
Årets resultat, kr	-911 897	911 897	-1 470 858	-1 470 858
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-17 621 793	0	-2 133 170	-19 754 963
S:a eget kapital, kr	-1 513 317	0	-1 470 858	-2 984 175

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 681 000 kr samt ianspråktagande skett med 18 688 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	-17 621 793
Årets resultat, kr	-1 470 858
Reservation till underhållsfond, kr	-681 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	18 688
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-19 754 963

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-19 754 963
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	19 181 737	17 799 188
Övriga rörelseintäkter	Not 3	656 657	1 183 348
Summa Rörelseintäkter		19 838 394	18 982 536
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-16 889 089	-16 162 119
Övriga externa kostnader	Not 5	-545 134	-509 747
Personalkostnader	Not 6	-519 978	-469 411
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 845 190	-1 832 710
Summa Rörelsekostnader		-19 799 391	-18 973 987
Rörelseresultat		39 003	8 548
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 551	2 625
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 516 413	-923 070
Summa Finansiella poster		-1 509 862	-920 445
Resultat efter finansiella poster		-1 470 858	-911 897
Resultat före skatt		-1 470 858	-911 897
Årets resultat		-1 470 858	-911 897

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	54 444 519	54 490 022
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	20 175 749	811 275
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		74 620 268	55 301 297

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

74 620 768 **55 301 797**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		116 102	178 653
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	7 609 908	4 498 733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 886 021	2 156 107
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		9 612 031	6 833 493

Summa Omsättningstillgångar

9 612 031 **6 833 493**

Summa Tillgångar

84 232 799 **62 135 290**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 989 350	5 989 350
Fond för yttre underhåll	10 781 438	10 119 126
Summa Bundet eget kapital	16 770 788	16 108 476

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-18 284 105	-16 709 896
Årets resultat	-1 470 858	-911 897
Summa Ansamlad förlust	-19 754 964	-17 621 793

Summa Eget kapital

-2 984 176	-1 513 317
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	37 937 500	49 106 250
Summa Långfristiga skulder		37 937 500	49 106 250

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	39 706 250	9 137 500
Leverantörsskulder		5 186 999	972 449
Skatteskulder		191 930	112 112
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	291 338	743 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 902 958	3 576 628
Summa Kortfristiga skulder		49 279 475	14 542 357

Summa Skulder

87 216 975	63 648 607
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

84 232 799	62 135 290
-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	39 003	8 548
-----------------	--------	-------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 845 190	1 832 710
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	1 845 190	1 832 710
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	6 551	2 625
----------------	-------	-------

Erlagd ränta	-1 253 868	-899 530
--------------	------------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	636 877	944 353
--	----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	310 037	-353 323
--	---------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	3 905 822	-374 032
---	-----------	----------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

	4 215 859	-727 355
--	------------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	4 852 736	216 998
--	------------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-21 164 162	-811 275
---	-------------	----------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21 164 162	-811 275
---	--------------------	-----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	19 400 000	-600 000
--	------------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	19 400 000	-600 000
--	-------------------	-----------------

Årets kassaflöde

	3 088 574	-1 194 277
--	------------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	4 459 208	5 653 485
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	7 547 783	4 459 208
-------------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 29 809 362 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	14 199 949	12 909 636
	Hyror lokaler	2 487 710	2 488 322
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 132 126	2 130 829
	Hyror förbrukningsbaserad	282 837	194 570
	Bredband	335 280	335 280
	Hyror övrigt	238 062	208 238
	Övriga primära intäkter	100 122	112 171
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	19 776 086	18 379 046
	Avgiftsbortfall	-540 371	-542 250
	Hysesbortfall	-53 978	-37 608
	<i>Summa</i>	-594 349	-579 858
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	19 181 737	17 799 188
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	1 069 504
	Elstöd, övriga intäkter	656 657	113 844
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	656 657	1 183 348
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 826 399	-1 837 012
	Snö och halk-bekämpning	-595 995	-340 821
	Reparationer	-2 877 666	-1 554 825
	Planerat underhåll	-18 688	-248 875
	Försäkringsskador	-73 690	-665 551
	EI	-2 116 484	-3 230 592
	Uppvärmning	-3 076 286	-2 697 087
	Vatten	-808 942	-548 842
	Sophämtning	-880 382	-867 227
	Fastighetsförsäkring	-977 863	-726 169
	Kabel-TV och bredband	-352 861	-353 944
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-680 706	-662 926
	Förvaltningsavtalskostnader	-762 077	-857 080
	Tomträttsavgäld	-1 035 600	-1 035 600
	Övriga driftkostnader	-805 449	-535 568
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-16 889 089	-16 162 119

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-19 429	-19 294
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 265	-39 351
	Administrationskostnader	-142 121	-127 123
	Extern revision	-25 750	-24 500
	Konsultkostnader	-84 674	-101 313
	Medlemsavgifter	-74 040	-74 040
	Föreningsverksamhet	-2 696	-17 910
	Övriga förvaltningskostnader	-189 158	-106 216
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-545 134	-509 747
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-35 500	-34 100
	Övriga arvoden	-372 750	-358 700
	Sociala avgifter	-111 728	-76 611
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-519 978	-469 411
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 309	2 053
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 242	572
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	6 551	2 625
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 516 386	-921 877
	Övriga räntekostnader	-27	-1 193
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 516 413	-923 070

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	96 184 034	96 184 034
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 087 911	1 087 911
	Årets investeringar	1 797 272	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	99 069 217	97 271 945
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-42 781 923	-40 949 213
	Årets avskrivningar	-1 845 190	-1 832 710
	Omklassificeringar	-2 416	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-44 629 529	-42 781 923
	<i>Utgående redovisat värde</i>	54 439 688	54 490 022
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	159 000 000	159 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	23 000 000	23 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	53 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 710 000	4 710 000
	<i>Summa</i>	239 710 000	239 710 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	77 944 000	59 144 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	77 944 000	59 144 500
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	717 283	717 283
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	717 283	717 283
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-717 283	-717 283
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-717 283	-717 283
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	811 275	0
	Årets investeringar	19 364 474	811 275
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	20 175 749	811 275

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

7 547 783

4 459 208

Övriga fordringar

62 125

39 525

Summa Övriga fordringar

7 609 908

4 498 733

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 886 021

2 156 107

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 886 021

2 156 107

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,45%	2026-09-30	8 537 500	600 000
Stadshypotek AB	4,68%	2024-01-17	20 000 000	0
Stadshypotek AB	2,69%	2025-06-01	20 000 000	0
Stadshypotek AB	0,91%	2026-04-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	0,91%	2026-03-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	1,14%	2024-12-01	5 000 000	0
Stadshypotek AB	1,59%	2024-03-01	14 106 250	0
			77 643 750	600 000

Långfristig del

37 937 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

600 000

Lån som ska konverteras inom ett år

39 106 250

Kortfristig del

39 706 250

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

600 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 400 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,87%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16		Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut			2023-12-31
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
Stadshypotek AB	4,45%	2026-09-30	8 537 500	600 000	
Stadshypotek AB	4,68%	2024-01-17	20 000 000	0	
Stadshypotek AB	2,69%	2025-06-01	20 000 000	0	
Stadshypotek AB	0,91%	2026-04-30	5 000 000	0	
Stadshypotek AB	0,91%	2026-03-30	5 000 000	0	
Stadshypotek AB	1,14%	2024-12-01	5 000 000	0	
Stadshypotek AB	1,59%	2024-03-01	14 106 250	0	
			77 643 750	600 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			600 000		
Lån som ska konverteras inom ett år			39 106 250		
Kortfristig del			39 706 250		

Not 17		Övriga kortfristiga skulder		2023-12-31	2022-12-31
<i>Övriga skulder</i>					
Depositioner			128 078	128 078	
Momsskuld			0	455 772	
Inre fond			137 496	137 496	
Övriga kortfristiga skulder			25 764	22 322	
<i>Summa Övriga skulder</i>			291 338	743 668	

Not 18		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2023-12-31	2022-12-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>					
Förutbetalda hyror och avgifter			1 848 482	1 723 032	
Upplupna räntekostnader			359 056	96 511	
Övriga upplupna kostnader			1 695 420	1 757 085	
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			3 902 958	3 576 628	

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2023.

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 2023 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 2023 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. 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Bäckström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-24 kl. 09:08:14



MARIA ENANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 09:48:04



PEDRAM GHORBANI

DAMAVANDIAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 10:58:08



DEMOSTHENES GIANNATOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 10:03:00



JAN OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 20:51:22



ALEJANDRA LEYTON ESPINOZA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 14:22:31



STEFAN BÄCKSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 12:57:18



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 15:03:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-26 kl. 12:58:51



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 15:03:09

