



## ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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

#### Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
27	lokaler (hyresrätt)	2 560
254	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 590
10	förråd	152
293	garageplatser	0
<b>Totalt 584 objekt</b>		<b>19 302</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.
Demosthenes Giannatos	Ordförande	2024-06-04	
Demosthenes Giannatos	Ledamot	2022-05-11	
Marcus Holmgren	Ordförande	2022-05-10	2024-06-03
Jan Olofsson	Ledamot	2016-05-13	
Maria Enander	Ledamot	2021-05-17	2024-06-03
Mimmi Wiktorsson	Ledamot	2024-06-04	
Barbara Makiela	Ledamot	2024-06-04	
Fatima El Hajoui	Ledamot	2024-06-04	
Krenar Sardi	Ledamot	2024-06-04	
Alejandra Leyton Espinoza	Ledamot	2022-05-10	2024-06-03
Pedram Ghorbani Damavandian	Ledamot	2022-05-02	2024-06-03
Pedram Ghorbani Damavandian	Suppleant	2024-06-04	
Hayrullah Erdogan	Suppleant	2021-05-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Demosthenes Giannatos, Mimmi Wiktorsson, Fatima El Hajoui, Hayrullah Erdogan och Pedram Ghorbani Damavandian.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mimmi Wiktorsson, Barbara Makiela, Demosthenes Giannatos, Krenar Sardi, Maria Enander, Marcus Holmgren, och Pedram Ghorbani Damavandian upphörde vara firmatecknare efter förra stämman.

Revisorer har varit: Stefan Bäckström med Hans Olov Ringdahl som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Abdulla Rahem (sammanställande), Maria Enander samt Mustafa Viyan, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 49 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 14%.

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.

**Sammanfattning av verksamhetsåret 2024**

Årets verksamhet i Brf Imatra präglades av det pågående stambytet som fortgår till sommaren 2025.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- **Stambyte**

Huvudentreprenören Nordisk VVS utförde stambyte på Helsingforsgatan 23-33, 39-49 samt 51-57.

- **IMD-el**

Individuell mätning och debitering av el infördes i början på året.

- **Byte av skötselfirma för hissar**

Serviceavtal har tecknats med Stockholms Hiss- & Elteknik AB. De började sitt arbete med att byta ut hissarnas nödtelefoner, vilket var nödvändigt p.g.a. att GSM-nätet snart släcks ned.

- **Service av Passagesystemet**

Serviceavtal har tecknats med SafeTeam i Sverige AB för vårt passagesystem, inklusive porttelefoner och tvättstugebokning.

- **Besiktning av skyddsrum**

En omfattande statusbesiktning av våra tre skyddsrum genomfördes av BLP AB. Arbetet pågår för att välja entreprenör till att åtgärda de brister som uppdagats.

- **Avtal med HSB strategisk förvaltning**

Kontrakt har skrivits med HSB:s nya avdelning för fastighetsanalys och underhållsplanering. De har påbörjat arbetet med att besiktiga våra fastigheter och därefter ta fram en djupgående och långsiktig underhållsplan.

- **Återvinning av förpackningar i miljöstugan**

Föreningen har breddat den fastighetsnära insamlingen (FNI) av förpackningar i olika material. Vilket också innebär att bidrag erhålls från Stockholm vatten och avfall.

- **Belysning**

Ett stort antal lampor och armaturer har bytts i garage och trapphus för minska kostnad och miljöbelastning.

- **Rättslig process med hyresgäst**

Hotellet har under större delen av året underlåtit att betala hyra till föreningen, vilket lett till en rättslig process som fortsätter in på det nya året.

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

Årtal	Åtgärd
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	Installation av elektroniskt passagesystem
2013-2015	Tvättstugor, helrenovering av alla tvättstugor. Påbörjad 2013 och avslutades 2014
2009	Ombyggnation av hissar

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

Årtal	Åtgärd
2025	Målning av betong på balkonger för att förlänga livslängden på balkongerna.
2025-2026	Renovering av entreer och trappuppgångar.
2025-framåt	Byte av utslitna tvättmaskiner och torktumlare kommer ske kontinuerligt allt eftersom de slits.
2025-2026	renovering av tak

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

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 324 och under året har det tillkommit 11 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 321.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	101	-9	63	-100	132
Skuldsättning, kr/kvm	8 077	4 125	3 157	3 189	2 934
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 165	4 680	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	5	5	5	4
Energikostnad, kr/kvm	333	319	351	309	248
Årsavgifter, kr/kvm	1 018	856	778	776	752
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	72	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 149	1 075	1 029	1 014	903
Nettoomsättning, tkr	21 575	19 182	17 913	17 169	16 736
Resultat efter finansiella poster, tkr	-420	-1 471	-912	-5 393	54
Soliditet, %	-2	-4	-2	-1	8

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkade.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 28 000 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 101 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna från 240101 med 14% samt med 5% från och med 250101. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån kommer behöva göras p.g.a. stora framtida underhållsbehov.

Som framgår av balansräkningen har föreningen ett negativt eget kapital, det negativa egna kapitalet beror på att föreningen köpt fastigheterna för länge sedan och har därför ett lågt bokfört värde på fastigheten, vilket idag uppgår till 53 mkr.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 240 Mkr, således finns ett övervärde i fastigheten som inte återspeglas i balansräkningen. Styrelsen anser därför att det negativa egna kapitalet inte har någon påverkan på föreningen. Det kan även noteras att det inte är samma regler gällande eget kapital för en brf som för ett AB.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans 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
Underhållsfond, kr	10 781 438	0	625 781	11 407 219
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>16 770 788</b>	<b>0</b>	<b>625 781</b>	<b>17 396 569</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-18 284 105	-1 470 858	-625 781	-20 380 745
Årets resultat, kr	-1 470 858	1 470 858	-420 457	-420 457
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-19 754 963</b>	<b>0</b>	<b>-1 046 238</b>	<b>-20 801 202</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>-2 984 175</b>	<b>0</b>	<b>-420 457</b>	<b>-3 404 633</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 139 000 kr samt ianspråktagande skett med 513 219 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	-19 754 964
Årets resultat, kr	-420 457
Reservation till underhållsfond, kr	-1 139 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	513 219
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-20 801 202</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-20 801 202</b>
------------------------------------	--------------------

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

# RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	21 575 392	19 181 737
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 392	656 657
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>21 636 784</strong>	<strong>19 838 394</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-15 939 940	-16 889 089
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 472 724	-545 134
Personalkostnader	Not 6	-617 588	-519 978
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 815 959	-1 845 190
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-20 846 212</strong>	<strong>-19 799 391</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>790 572</strong>	<strong>39 003</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	14 226	6 551
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 225 255	-1 516 413
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-1 211 029</strong>	<strong>-1 509 862</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>-420 457</strong>	<strong>-1 470 858</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>-420 457</strong>	<strong>-1 470 858</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>-420 457</strong>	<strong>-1 470 858</strong>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	52 636 227	54 444 519
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	107 333	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	73 282 704	20 175 749
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>126 026 264</b>	<b>74 620 268</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

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

### Summa Anläggningstillgångar

**126 026 764**      **74 620 768**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		161 614	116 102
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	28 379 703	7 609 908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	2 595 620	1 886 021
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>31 136 937</b>	<b>9 612 031</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**31 136 937**      **9 612 031**

### Summa Tillgångar

**157 163 701**      **84 232 799**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 989 350	5 989 350
Fond för yttre underhåll	11 407 219	10 781 438
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>17 396 569</b>	<b>16 770 788</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-20 380 745	-18 284 105
Årets resultat	-420 457	-1 470 858
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-20 801 201</b>	<b>-19 754 964</b>

### Summa Eget kapital

**-3 404 632**      **-2 984 176**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	72 162 500	37 937 500
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>72 162 500</b>	<b>37 937 500</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	79 881 250	39 706 250
Leverantörsskulder		4 898 421	5 186 999
Skatteskulder		102 490	191 930
Övriga kortfristiga skulder		370 911	291 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 152 762	3 902 958
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>88 405 833</b>	<b>49 279 475</b>

### Summa Skulder

**160 568 333**      **87 216 975**

### Summa Eget kapital och skulder

**157 163 701**      **84 232 799**

## KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-312023-01-01  
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 790 572 39 003

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 1 815 959 1 845 190

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet***1 815 959 1 845 190**

Erhållen ränta 14 226 6 551

Erlagd ränta -3 488 061 -1 253 868

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital****-867 303 636 877***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -922 582 310 037

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -1 161 450 3 905 822

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital***-2 084 032 4 215 859****Kassaflöde från den löpande verksamheten****-2 951 335 4 852 736****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -50 846 340 -21 164 162

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten****-50 846 340 -21 164 162****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 74 400 000 19 400 000

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten****74 400 000 19 400 000****Årets kassaflöde****20 602 325 3 088 574****Likvida medel vid årets början****7 547 783 4 459 208****Likvida medel vid årets slut****28 150 107 7 547 783**

**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.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**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.

**Beskattnings**

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**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.

**Definitioner nyckeltal**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Garageyta ingår inte i hyresrättsyta vid beräkningen.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

**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.

**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.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	16 188 852	14 199 949
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	452 005	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	335 280	335 280
	Hyror lokaler	2 547 485	2 487 710
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 128 664	2 132 126
	Hyror förbrukningsbaserad	251 772	282 837
	Hyror övrigt	286 557	238 062
	Övriga primära intäkter	106 720	100 122
	<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>22 297 335</b>	<b>19 776 086</b>
	Hyresbortfall	-721 943	-594 349
	<b>Summa</b>	<b>-721 943</b>	<b>-594 349</b>
	<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>21 575 392</b>	<b>19 181 737</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	61 392	656 657
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>61 392</b>	<b>656 657</b>
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 089 522	-1 826 399
	Snö och halk-bekämpning	-324 428	-595 995
	Reparationer	-1 117 200	-2 877 666
	Planerat underhåll	-513 219	-18 688
	Försäringsskador	-103 161	-73 690
	EI	-1 733 472	-2 116 484
	Uppvärmning	-3 575 324	-3 076 286
	Vatten	-956 493	-808 942
	Sophämtning	-825 431	-880 382
	Fastighetsförsäkring	-1 177 219	-977 863
	Kabel-TV och bredband	-379 775	-352 861
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-691 120	-680 706
	Förvaltningsavtalskostnader	-967 693	-762 077
	Tomträttsavgäld	-983 325	-1 035 600
	Övriga driftkostnader	-502 558	-805 449
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-15 939 940</b>	<b>-16 889 089</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 875	-19 429
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-70 855	-7 265
	Administrationskostnader	-2 182 619	-142 121
	Extern revision	-26 125	-25 750
	Konsultkostnader	0	-84 674
	Medlemsavgifter	-77 580	-74 040
	Föreningsverksamhet	-20 200	-2 696
	Övriga förvaltningskostnader	-93 471	-189 158
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-2 472 724</b>	<b>-545 134</b>

I Administrationskostnader ingår Befarande kundförluster på 1,8 miljoner kronor.

<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-42 100	-35 500
	Övriga arvoden	-432 733	-372 750
	Sociala avgifter	-142 755	-111 728
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-617 588</b>	<b>-519 978</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	6 204	4 309
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	8 022	2 242
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>14 226</b>	<b>6 551</b>
<b>Not 8</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 223 792	-1 516 386
	Övriga räntekostnader	-1 463	-27
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 225 255</b>	<b>-1 516 413</b>

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	97 981 306	96 184 034
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 087 911	1 087 911
	Årets investeringar	0	1 797 272
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>99 069 217</b>	<b>99 069 217</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-44 624 698	-42 781 923
	Årets avskrivningar	-1 808 293	-1 845 190
	Omklassificeringar	0	-2 416
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-46 432 991</b>	<b>-44 629 529</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>52 636 227</b>	<b>54 439 688</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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>	<b>239 710 000</b>	<b>239 710 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	152 194 000	77 944 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>152 194 000</b>	<b>77 944 000</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	717 283	717 283
	Årets investeringar	115 000	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>832 283</b>	<b>717 283</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-717 283	-717 283
	Årets avskrivningar	-7 667	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-724 950</b>	<b>-717 283</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>107 333</b>	<b>0</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	20 175 749	811 275
	Årets investeringar	53 106 955	19 364 474
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>73 282 704</b>	<b>20 175 749</b>

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andel i HSB

500

500

*Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav*

**500**

**500**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

28 150 107

7 547 783

Övriga fordringar

229 596

62 125

*Summa Övriga fordringar*

**28 379 703**

**7 609 908**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 595 620

1 886 021

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

**2 595 620**

**1 886 021**

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,8%	2028-12-01	35 000 000	175 000
Stadshypotek AB	3,3%	2025-03-03	5 000 000	0
Stadshypotek AB	2,69%	2025-06-27	20 000 000	0
Stadshypotek AB	3,47%	2027-01-30	20 000 000	0
Stadshypotek AB	3,26%	2025-03-01	14 106 250	0
Stadshypotek AB	4,45%	2026-09-30	7 937 500	600 000
Stadshypotek AB	3,71%	2025-01-17	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
			<b>152 043 750</b>	<b>775 000</b>

Långfristig del

72 162 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

775 000

Lån som ska konverteras inom ett år

79 106 250

Kortfristig del

79 881 250

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

775 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 100 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,00%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16		Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut			2024-12-31
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
Stadshypotek AB	2,8%	2028-12-01	35 000 000	175 000	
Stadshypotek AB	3,3%	2025-03-03	5 000 000	0	
Stadshypotek AB	2,69%	2025-06-27	20 000 000	0	
Stadshypotek AB	3,47%	2027-01-30	20 000 000	0	
Stadshypotek AB	3,26%	2025-03-01	14 106 250	0	
Stadshypotek AB	4,45%	2026-09-30	7 937 500	600 000	
Stadshypotek AB	3,71%	2025-01-17	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	
			<b>152 043 750</b>	<b>775 000</b>	
Nästa års amortering av långfristig skuld			775 000		
Lån som ska konverteras inom ett år			79 106 250		
Kortfristig del			79 881 250		

Not 17		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2024-12-31	2023-12-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>					
Förutbetalda hyror och avgifter			1 758 938	1 848 482	
Upplupna räntekostnader			471 865	359 056	
Övriga upplupna kostnader			921 959	1 695 420	
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			<b>3 152 762</b>	<b>3 902 958</b>	

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 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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 2024 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 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 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

Lena Zozulyak  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Bäckström  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Imatra i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**DEMOSTHENES GIANNATOS**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 19:40:21



**BARBARA MAKIELA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 19:36:50



**MIMMI WIKTORSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 20:52:04



**FATIMA EL HAJOUI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 19:35:10



**KRENAR SARDI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 00:37:59



**JAN OLOFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 20:05:47



**STEFAN BÄCKSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 08:41:01



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 12:19:46



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-07 kl. 08:43:09



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 12:18:13

