



HSB BRF VARMFRONTEN

ÅRSREDOVISNING 2016



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Kallelse till brf Varmfrontens årsstämma
den 22 maj 2017 kl. 19:00 i gårdslokalen

Dagordning:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen. Motioner: a. Byta ut balkongräcken
25. Föreningsstämmans avslutande

Hjärtligt välkomna!
Styrelsen

brf Varmfronten **i** Stockholm

Styrelsen för HSB brf Varmfronten i Stockholm

Org.nr: 769609-9139

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF VARMFRONTEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 -2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Varmfronten i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	115	9 061
Hysesrätter	16	1 215
Lokaler	13	1 323

Parkering och garageplatser

Föreningens fastighet är byggd 1984. Värdeår är 1984.

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Sopsug i Skarpnäcks Samfällighetsförening.

Föreningens andelstal är 11481

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Under året har en hyresrätt sålts som en bostadsrättslägenhet.

Genomfört och planerat underhåll

Med hjälp av en gårdsarkitekt från HSB har föreningen tagit fram en plan för hur gården ska åtgärdas med markytor, asfalt, plattor och träd detaljer mm. Planen är uppdelad i fyra etapper och etapp 1 påbörjades och genomfördes under hösten 2015.

Projektet fortsatte med etapp 2 under året och beräknas vara avslutat med etapp 4 under 2018.

I etapp 2 ingick stora renoveringar av asfaltsytor och uteplatser. Bänksoffan, vid Skarpnäcks Allé 62-64, var i så dåligt skick att den var tvungen att göras om till en ny bänksoffa med små/låga växter och ett japanskt körsbärsträd. Det var också nödvändigt att ta bort några träd i samband med renoveringen.

Planeringen av etapp 3 påbörjades under hösten 2016 och planeras att genomföras under 2017

Under året sålde föreningen lokalen på Pilotgatan 7 till företaget GES som kommer att göra om lokalen till bostadsrätt och sälja den enl. avtal mellan Brf Varmfronten och GES.

I samband med renoveringen av lokalen visade det sig vid en ljudmätning att ljudet från tvättstugan låg över normen. För att åtgärda detta la vi in en gummimatta i tvättstugan.

Renovering av räcken på loftgångar, paviljong och gårdshus

Under året har vi genomfört renovering av räcken på loftgångar, paviljongerna samt gårdshuset.

Hyreslägenheter

Efter en översyn av hyreslägenheterna bedömdes det att vi påbörjar en renovering av fyra lägenheter som hade störst renoveringsbehov. Upphandling av entreprenör gjordes under 2015 och arbetet påbörjades under januari 2016.

Värme och varmvatten

Vi haft stora problem med vårt varmvatten. Felsökning och åtgärder har skett under året av HSB Drift och Tibbelin & Partners VVS. Nu, en bit in på 2017, börjar vi få en rätsida på alla problem.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2016/17	Hyresfastigheter	Renovering
2016/17		Gårdsrenovering etapp 2 o 3
2016/17	Undertak	Undersök och planera åtgärd
2020/25	Taken	Undersökning

Övriga väsentliga händelser

Styrelselokalen har flyttats från Varmfrontsgatan 2 till en nyrenoverad lokal på Skarpnäcks allé 72. Detta innebär att lokalen på Varmfrontsgatan 2, som är ca 100 kvm, kan göras om till 2 bostadsrättslägenheter.

Föreningen kommer under 2017 att erbjuda flera företag att lämna anbud på lokalen för att bygga om den till 2 bostadsrättslägenheter.

En boendedag genomfördes under året och detta kommer vi att fortsätta med. Vår informationskanal är via vår hemsida:

www.hsb.se/stockholm/brf/varmfronten.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-12. Vid stämman deltog 25 medlemmar.

Extrastämma genomfördes 2016-11-24, föredragning och första beslut angående antagande av nya stadgar enligt normalstadgar 2011/5 för HSB Bostadsrättsföreningar.

Stämman beslutade 2017-03-08 enhälligt att fastställa förslaget till stadgar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Inge Hjalmarsson	Ordförande
Djamel Zeghachov	V. ordförande
Vibeke Herness	Sekreterare
Birgitta Berglund	Ledamot
Jan Sandström	Ledamot
David Hudert	Ledamot
Mattis Olsson	Ledamot
Malvi Romedahl	Ledamot
Susanne Skjeltorp	Ledamot avgick 2016-06-08
Vakant	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Inge Hjalmarsson, Birgitta Berglund, Jan Sandström, Vibeke Herness och Mattis Olsson.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Inge Hjalmarsson, Djamel Zeghachov, Birgitta Berglund, Vibeke Herness, Teckning sker två i förening.

Stämma

Vanja Blomkvist	Föreningsvald ordinarie
Karin Unnebäck	Föreningsvald suppleant
Extern revisor	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Inge Hjalmarsson.

Valberedning

Valberedningen består av Maria Gatemo, sammankallande, Grazyna Simeonidis och Bengt Käck.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes i maj 2016.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 115 lgh (156) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har (7) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	11 352	11 305	11 372	11 065	10 817
Resultat efter					
finansiella poster	-1 121	-6 645	-912	-1 374	-710
Årsavgift*, kr/kvm	618	618	618	576	552
Drift**, kr/kvm	625	635	661	686	678
Belåning, kr/kvm	5 597	5 597	5 597	5 681	5 838
Soliditet, %	43 %	41 %	46 %	45 %	44 %

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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

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

Förändring eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 299 912	10 230 677	4 239 515	-3 368 787	-6 645 335
Reservering till fond 2015			1 223 000	-1 223 000	
Ianspråktagande av fond 2015			-4 721 260	4 721 260	
Balanserad i ny räkning				-6 645 335	6 645 335
Upplåtelse lägenheter	724 704	1 987 796			
Årets resultat					-1 120 925
Belopp vid årets slut	48 024 616	12 218 473	741 255	-6 515 862	-1 120 925

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-6 515 862
Årets resultat	<u>-1 120 925</u>
	-7 636 787

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	-1 363 000
I anspråkstagande av underhållsfond	2 191 944
Balanserat resultat	<u>-6 807 843</u>
	-7 636 787

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

**HSB brf Varmfronten i Stockholm**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 351 876	11 305 351
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-9 575 390	-12 222 039
Övriga externa kostnader	Not 3	-336 615	-355 696
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-291 205	-276 620
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 358 784	-1 358 784
Summa rörelsekostnader		-11 561 994	-14 213 139
Rörelseresultat		-210 118	-2 907 788
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	36 352	72 442
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-947 160	-3 809 989
Summa finansiella poster		-910 808	-3 737 547
Årets resultat		-1 120 925	-6 645 335

**HSB brf Varmfronten i Stockholm**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	114 833 978	116 192 762
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
		<u>114 833 978</u>	<u>116 192 762</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>114 833 978</u>	<u>116 192 762</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		117 215	182 900
Övriga fordringar	Not 9	1 339 610	2 312 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>727 896</u>	<u>607 866</u>
		2 184 721	3 103 489
Kortfristiga placeringar	Not 11	7 800 000	6 600 000
Kassa och bank	Not 12	5 001	3 073
Summa omsättningstillgångar		<u>9 989 722</u>	<u>9 706 563</u>
Summa tillgångar		<u>124 823 700</u>	<u>125 899 325</u>

**HSB brf Varmfronten i Stockholm**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 243 089	57 530 589
Yttre underhållsfond		741 255	4 239 515
		<u>60 984 344</u>	<u>61 770 104</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 515 862	-3 368 787
Årets resultat		-1 120 925	-6 645 335
		<u>-7 636 787</u>	<u>-10 014 122</u>
Summa eget kapital		<u>53 347 557</u>	<u>51 755 982</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	66 155 000	66 155 000
		<u>66 155 000</u>	<u>66 155 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 779 075	2 234 032
Leverantörsskulder		1 419 647	963 530
Skatteskulder		1 689	51 913
Övriga skulder	Not 16	324 071	647 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 796 661	4 091 824
		<u>5 321 143</u>	<u>7 988 342</u>
Summa skulder		<u>71 476 143</u>	<u>74 143 342</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>124 823 700</u>	<u>125 899 325</u>

**HSB brf Varmfronten i Stockholm**

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 120 925	-6 645 335
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 358 784	1 358 784
Kassaflöde från löpande verksamhet	237 859	-5 286 551
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	229 900	-123 306
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 667 199	5 137 458
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 199 441	-272 399
Finansieringsverksamhet		
Inbetalda insatser	2 712 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 712 500	0
Årets kassaflöde	513 059	-272 399
Likvida medel vid årets början	8 630 482	8 902 881
Likvida medel vid årets slut	9 143 541	8 630 482

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



HSB brf Varmfronten i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-20 år. Under året har komponenterna skrivits av med 5,0 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

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

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 1 268 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 695 364 kr.

**HSB brf Varmfronten i Stockholm**

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 349 629	6 349 767
	Hyrer	3 869 129	3 645 762
	Bredband	308 067	286 059
	Övriga intäkter	1 072 544	1 175 087
	Bruttoomsättning	11 599 369	11 456 675
	Avgifts- och hyresbortfall	-247 451	-151 310
	Hyresförluster	-42	-14
		11 351 876	11 305 351
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	805 977	690 561
	Reparationer	1 045 284	1 499 278
	El	850 230	779 825
	Uppvärmning	1 964 573	1 781 118
	Vatten	453 050	523 919
	Sophämtning	213 372	199 349
	Fastighetsförsäkring	167 097	119 224
	Kabel-TV och bredband	401 184	441 688
	Fastighetsskatt	284 048	283 438
	Förvaltningsarvoden	489 758	502 407
	Tomträttsavgäld	675 900	637 425
	Övriga driftskostnader	32 973	42 547
	Planerat underhåll	2 191 944	4 721 260
		9 575 390	12 222 039
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	126 284	133 326
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	32 733	49 409
	Administrationskostnader	67 772	142 180
	Extern revision	14 588	13 225
	Konsultkostnader	78 238	0
	Medlemsavgifter	17 000	17 556
		336 615	355 696
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	178 000	172 750
	Revisionsarvode	3 000	3 000
	Övriga arvoden	28 500	34 000
	Sociala avgifter	60 303	61 245
	Övriga personalkostnader	21 402	5 625
		291 205	276 620
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	764	464
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	305	1 808
	Ränteintäkter skattekonto	175	-225
	Ränteintäkter HSB bunden placering	31 197	69 806
	Övriga ränteintäkter	3 911	589
		36 352	72 442
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	480 669	695 326
	Ränteswap kostnader	465 889	3 114 663
	Övriga räntekostnader	602	0
		947 160	3 809 989

**HSB brf Varmfronten i Stockholm**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	124 952 086	124 952 086
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 952 086	124 952 086
Ingående avskrivningar	-8 759 324	-7 400 540
Årets avskrivningar	-1 358 784	-1 358 784
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 118 108	-8 759 324
Utgående redovisat värde	114 833 978	116 192 762
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	90 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 200 000	9 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	46 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 594 000	2 260 000
Summa taxeringsvärde	147 794 000	133 060 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	14 781	14 781
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 781	14 781
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-14 781	-14 781
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 781	-14 781
Bokfört värde	0	0
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 070	50 143
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 034 217	1 723 390
Placeringskonto HSB Stockholm	304 324	304 019
Övriga fordringar	0	235 172
	1 339 610	2 312 724
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	571 246	474 777
Upplupna intäkter	156 650	133 089
	727 896	607 866
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	3 000 000	3 800 000
Bunden placering 12-mån HSB Stockholm	4 800 000	2 800 000
	7 800 000	6 600 000
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	5 000	3 073
Nordea	1	0
	5 001	3 073

**HSB brf Varmfronten i Stockholm**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
-------	------------	------------

Not 13 Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser		Yttre uh	Balanserat	Årets resultat
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	47 299 912	10 230 677	4 239 515	-3 368 787	-6 645 335
Resultatdisposition			-3 498 260	-3 147 075	6 645 335
Upplåtelse lägenheter	724 704	1 987 796	0	0	0
Årets resultat					-1 120 925
Belopp vid årets slut	48 024 616	12 218 473	741 255	-6 515 862	-1 120 925

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788660576	1,38%	2017-11-15	18 750 000	0
Nordea Hypotek	39788734030	0,36%	2017-01-09	18 750 000	0
Nordea Hypotek	39788734049	0,33%	2017-01-09	10 000 000	0
Nordea Hypotek	39788734057	0,33%	2017-01-06	18 655 000	0
				66 155 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 66 155 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 66 155 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut **93 109 000 93 109 000**

Utav föreningens skulder är 18,75 mkr knutna till ett swapavtal med nedanstående villkor:

Låneinstitut	Kontraksnummer	Ränta	Förfallodag	Nominellt belopp	Marknads värde
Nordea	1048718/1326025	3,19%	2019-09-30	18 750 000	-1 779 075
				18 750 000	-1 779 075

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Marknadsvärde swapavtal	1 779 075	2 234 032
	1 779 075	2 234 032

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	322 121	413 447
Källskatt	1 950	5 850
Sparkonto Nordea	0	227 746
	324 071	647 043

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	34 783	13 381
Förutbetalda hyror och avgifter	914 274	878 140
Övriga upplupna kostnader	847 604	3 200 303
	1 796 661	4 091 824

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Stämman beslutade 2017-03-08 enhälligt att anta nya stadgar.



HSB brf Varmfronten i Stockholm

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Stockholm, den


Birgitta Berglund


David Hudert


Djamel Zeghachov


Inge Hjalmarsson


Jan Sandström

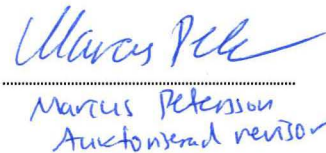

Malvi Romedahl


Mattis Olsson


Vibeke Herness

Vår revisionsberättelse har 27-4-2017 lämnats beträffande denna årsredovisning


Valerij Romkov


Marcus Pettersson
Auktoriserad revisor

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Varmfronten i Stockholm, org.nr. 769609-9139

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Varmfronten i Stockholm för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Varmfronten i Stockholm för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 revisionssed 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 den 27/4- 2017



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor



Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMAN 2017

FÖRSLAG TILL STYRELSE

	Mandattid	
Ordförande		
Inge Hjalmarsson	2017-2018	Omval 1 år
Ledamöter		
Birgitta Berglund	2017-2018	Omval 1 år
Vibeke Herness	2017-2019	Omval 2 år
David Hudert	2016-2018	Pågående mandattid
Malvi Romedahl	2016-2018	Pågående mandattid
Djamel Zeghachov	2016-2018	Pågående mandattid
Maria Gatemo	2017-2018	Nyval 1 år

FÖRSLAG TILL REVISOR SAMT ERSÄTTARE 1 år

Wanja Blomqvist, revisor

Vakant, ersättare revisor

FÖRSLAG TILL VALBEREDNING 1 år

Bengt Käck, sammankallande

Grazyna Simeonidis

Gunnar Sandberg

Arvoden (att lägga in under punkt 15 i dagordningen)

Valberedningen föreslår ett arvode om tre inkomstbasbelopp (61 500 kr) till styrelsen.

Valberedningen föreslår att arvodet till av styrelsen utsedda arbetsgrupper ändras till 20 000 kronor.

Valberedningen föreslår att revisorns arvode om 3000 kronor kvarstår.

Valberedningen föreslår att arvode utgår till valberedning 9000 kronor att fördela inom sig.

Reseersättning enligt HSB Stockholms regler.

Förlorad arbetsinkomst mx 350 kronor per timme.

Antal styrelseledamöter (att lägga in under punkt 16 i dagordningen)

Valberedningen föreslår att styrelsen detta år ska bestå av sju ledamöter och inga suppleanter.

16 februari 2017

Motion – byte av balkongräcken

De balkongräcken som finns nu är från 1984, det år då husen byggdes. De är ruttna och spruckna.

Jag föreslår att man byter ut samtliga balkongräcken, både av säkerhets- och av estetikskäl.

Helena Schelvander

Skarpnäcks Allé 72

Styrelsens svar på motion från Helena Schelvander

I föreningens underhållsplan så ligger denna åtgärd/underhåll planerad under 2017.

Styrelsen kommer att göra en bedömning av när denna åtgärd ska genomföras.

Styrelsen bifaller denna motion.

Styrelsen gm Inge Hjalmarsson

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor