

Dagordning föreningsstämma

Dagordning vid Brf Wienerbrödet ordinarie föreningsstämma den 2014-05-13

1. Öppnande av föreningsstämma
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelseledamöter
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor/er samt ersättare
16. Val av valberedning
17. Erforderligt val till representation i HSB
18. Stämman avslutas

Årsredovisning 2013

HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet med organisationsnummer 769608-5575.

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2013 – 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades den 29 maj 2002 och registrerades den 15 juli 2002. Föreningen är bildad för att inneha och förvalta fastigheten Wienerbrödet 4 i Sköndal. Föreningen består av totalt 43 stycken bostadsrätter.

Föreningens fastighet är från och med 2009 fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

Medlemmar

Förutom HSB Stockholm består föreningen av 50 medlemmar.

Styrelsens sammansättning 1 januari 2013 – 16 maj 2013

Ordförande	Britt-Marie Anderberg
Vice ordförande	Carina Cederäng
Sekreterare	Annika Hjelmberg
Ledamot	Jan Strandman
Ledamot	Robert Schibort
Ledamot	Bengt Bengtsson
Ledamot HSB	Lisa Olofsson
Suppleant	Lars Andersson

Styrelsens sammansättning efter årsmötet 16 maj 2013 – 31 december 2013

Ordförande	Britt-Marie Anderberg
Vice ordförande	Carina Cederäng
Sekreterare	Annika Hjelmberg Lindberg
Ledamot	Jan Strandman
Ledamot	Per Källman
Ledamot HSB	Lisa Olofsson

Firmatecknare

Före årsmötet den 16 maj 2013

Förutom styrelsen i sin helhet, Britt-Marie Anderberg, Carina Cederäng, Annika Hjelmberg och Jan Strandman två i förening.

Efter årsmötet den 16 maj 2013

Britt-Marie Anderberg, Carina Cederäng, Annika Hjelmberg, Jan Strandman två i förening

Revisorer

Gösta Östling har varit revisor, vald av föreningen, samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor. Detta gäller både före och efter årsstämman den 16 maj 2013.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 st protokollförda sammanträden samt ett extra medlemsmöte i december 2013.

- Målat hiss entréer och förrådsdörrar
- Försett portarnas fönsterglas med plåtbeslag
- Tecknat nytt avtal om snöskottning av tak med M E Flytt AB
- Tack till dem som hjälpt till med snöskottning
- Arrangerat vårstädning
- Informerat medlemmar via nyhetsbrev
- Hållit informationsmöte i december
- Nya avtal med Stena Fastigheter AB gällande parkeringsplatser fr o m 1/7 2013
- Reparation av avisningsanläggning i fastighetens stuprör
- Tecknat avtal med de boende om ansvar för skottning av skärmtak på inglasad balkong
- Tecknat avtal med Stockholm Stad om hämtning av matavfall

Trädgårdsgruppen har arbetat med att hålla snyggt på gården, ett stort tack till dem. Trädgårdshuset i Skarpnäck har hjälpt oss att fylla på jord och gödsel i samtliga rabatter. De har även byggt kantsten runt en av våra rabatter.

Under verksamhetsåret 2013 har 2 st överlåtelser skett.

Bilplatser

Föreningen tecknade innan inflyttningen 2004 avtal med Drott angående nyttjande av bilplatser. Garaget ägs nu av Stena Fastigheter och föreningen har enligt servitutavtal rätt att utnyttja 10 st bilplatser i garaget, vilka samtliga är uthyrda. Garageinfarten ägs av föreningen och här finns ytterligare 3 stycken parkeringsplatser. I nyttjanderättsavtalet med Stena har föreningen även tillgång till 10 st bilplatser utomhus, vilket ger föreningen tillgång till totalt 23 st bilplatser. Stena har servitut på användningen av garageinfarten.

Förvaltningsavtal

Följande övriga avtal finns

- Avtal om service på hissarna med Kone
- Avtal om leverans av fjärrvärme med Fortum

- Avtal om datakommunikation med Bredbandsbolaget
- Avtal med ComHem om distribution av bild, ljud och datakommunikation
- Avtal med M E Flytt för snöskottning
- Avtal med Farsta lås AB
- Avtal med Nordic Green Energy om elleverans
- Avtal om trappstädning t o m 2013-02-28 med HSB
- Avtal om trappstädning fr o m 2013-03-01 med Maries Puts och Städ AB
- Avtal om administrativ förvaltning med HSB
- Avtal och teknisk förvaltning med HSB
- Avtal om ekonomisk förvaltning med HSB

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god med ett bra överskott för 2013 och en förbättrad likviditet.

Styrelsen har försökt hålla nere kostnadsökningarna, värmesystemet justeras löpande och enhetsmätning av el och varmvatten ger fortsatt effekt.

På föreningsstämman den 16 maj 2013 beslutades om att arvode på ett prisbasbelopp till styrelsen samt 3 000:- till revisorn, samt 1500 till valberedningen.

Stena Fastigheter aviserade en höjning av avgifter för de garageplatser som brf Wienerbrödet disponerar med 2,5 %, för parkeringsplatserna med 3,0 % fr o m 1 januari 2014.

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till :

Balanserat resultat	506 748
Årets resultat	<u>488 063</u>
	994 810

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond	- 56 204
Överföring till fond	250 000
Balanserat resultat	<u>801 014</u>
	994 810



Org Nr: 769608-5575

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm

Org.nr: 769608-5575

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 131 296	3 120 395
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 452 990	-1 497 449
Planerat underhåll		-56 204	-43 750
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-29 123	-34 018
Avskrivningar	Not 3	-202 863	-198 396
Summa fastighetskostnader		-1 741 180	-1 773 613
Rörelseresultat		1 390 116	1 346 782
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	22 323	9 156
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-924 376	-958 440
Summa finansiella poster		-902 053	-949 284
Årets resultat		488 063	397 498

**HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm**

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	72 552 421	72 755 284
Mark och markanläggningar	Not 7	11 178 000	11 178 000
		<u>83 730 421</u>	<u>83 933 284</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>83 730 921</u>	<u>83 933 784</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	9 051
Avräkningskonto HSB Stockholm		596 628	689 416
Placeringskonto HSB Stockholm		710 226	301 747
Övriga fordringar	Not 9	1 417	1 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	143 618	114 077
		<u>1 451 889</u>	<u>1 115 882</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	700 000	500 000
Kassa och bank	Not 12	3 000	3 000
Summa omsättningstillgångar		<u>2 154 889</u>	<u>1 618 882</u>
Summa tillgångar		<u>85 885 810</u>	<u>85 552 666</u>

9

**HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm**

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		55 696 998	55 696 998
Underhållsfond		1 895 000	1 695 000
		<u>57 591 998</u>	<u>57 391 998</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		506 748	309 250
Årets resultat		488 063	397 498
		<u>994 810</u>	<u>706 748</u>
Summa eget kapital		<u>58 586 808</u>	<u>58 098 746</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	26 488 000	26 778 000
Leverantörsskulder		191 052	169 665
Skatteskulder		0	6 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	619 950	500 003
Summa skulder		<u>27 299 002</u>	<u>27 453 920</u>
Summa eget kapital och skulder		85 885 810	85 552 666
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		29 794 000	29 794 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		29 794 000	29 794 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	488 063	397 498
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	202 863	198 396
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>690 926</u>	<u>595 894</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 316	13 294
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>135 082</u>	<u>-82 491</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>805 692</u>	<u>526 697</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-290 000	-290 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-290 000</u>	<u>-290 000</u>
Årets kassaflöde	515 692	236 697
Likvida medel vid årets början	1 494 163	1 257 466
Likvida medel vid årets slut	2 009 854	1 494 163

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

**HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning på 10 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	44 500	45 100
Sociala kostnader	7 624	7 177
Övrigt	0	6 500
	<u>52 124</u>	<u>58 777</u>
Revisorer		
Föreningsvald	3 000	4 000
Totalt	<u>55 124</u>	<u>62 777</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 693 100	2 693 100
	Hyrer	211 086	203 816
	El, enhetsmätning	164 055	158 619
	Vatten, enhetsmätning	59 474	58 430
	Övriga intäkter	5 471	9 448
	Bruttoomsättning	3 133 186	3 123 413
	Avgifts- och hyresbortfall	-1 890	-3 018
		3 131 296	3 120 395
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	55 124	62 777
	Fastighetsskötsel och lokalvård	157 665	196 346
	Reparationer	114 385	163 484
	El	286 958	264 473
	Uppvärmning	316 642	318 335
	Vatten	44 394	47 390
	Sophämtning	36 928	33 240
	Fastighetsförsäkring	28 190	25 058
	Kabel-TV	40 238	39 076
	Övriga avgifter	4 196	3 335
	Förvaltningsarvoden	168 573	163 750
	Övriga driftskostnader	199 697	180 185
		1 452 990	1 497 449
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	153 363	148 896
	Om- och tillbyggnad	49 500	49 500
		202 863	198 396
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	774	2 504
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	8 479	1 747
	Ränteintäkter skattekonto	0	-27
	Ränteintäkter HSB specialinlåning	12 993	4 868
	Övriga ränteintäkter	76	64
		22 323	9 156
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	924 287	959 590
	Erhållna räntebidrag	0	-1 150
	Övriga räntekostnader	89	0
		924 376	958 440



HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	74 018 021	74 018 021
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 018 021	74 018 021
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 262 737	-1 064 341
Årets avskrivningar	-202 863	-198 396
Utgående avskrivningar	-1 465 600	-1 262 737
Bokfört värde	72 552 421	72 755 284
Taxeringsvärde		
Byggnader	39 271 000	37 229 000
Mark	13 442 000	11 838 000
	52 713 000	49 067 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	11 178 000	11 178 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 178 000	11 178 000
Bokfört värde	11 178 000	11 178 000
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	1 389	0
Skattekonto	28	36
HSB Stockholm	0	1 555
	1 417	1 591
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
HSB Stockholm	57 766	56 846
Försäkring	31 009	28 190
Stena Fastigheter	38 064	11 704
ComHem	10 279	10 058
Home Solutions	4 661	4 661
Övriga förutbetalda kostnader	855	1 185
Upplupna intäkter	984	1 433
	143 618	114 077
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	700 000	500 000
	700 000	500 000
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	3 000	3 000
	3 000	3 000

9

**HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm**

Noter	2013-12-31	2012-12-31
-------	------------	------------

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	55 696 998	0	1 695 000	309 250	397 498
Resultatdisp enl. stämmobeslut			200 000	197 498	-397 498
Årets resultat					488 063
Belopp vid årets slut	55 696 998	0	1 895 000	506 748	488 063

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788386970	3,70%	2015-11-16	9 125 000	100 000
Nordea Hypotek	39788386989	3,30%	2014-06-18	9 125 000	100 000
Nordea Hypotek	39788408389	3,40%	2018-01-17	8 238 000	90 000
				26 488 000	290 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 26 198 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 25 038 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	164 251	171 879
Förutbetalda hyror och avgifter	346 681	231 718
El-fakturor	0	36 779
Fjärrvärme	0	55 374
Maries Puts & Ståd	6 983	0
B-M Anderberg	3 398	0
Sköndals Måleri AB	14 556	0
Fortum Markets	18 480	0
Nordic Green Energy	22 171	0
Fortum Värme	42 030	0
Övriga upplupna kostnader	1 400	4 253
	619 950	500 003

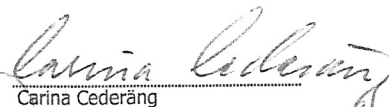
Stockholm, den 2014-03-13



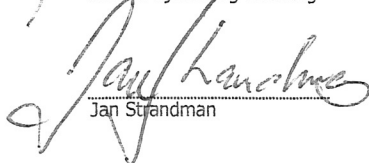
Annika Hjelmberg Lindberg



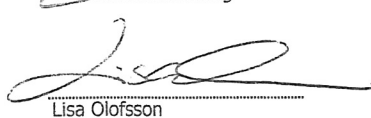
Britt-Marie Anderberg



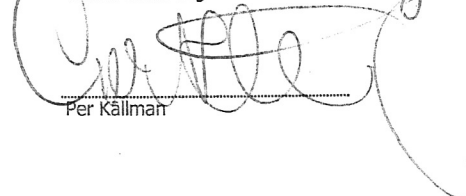
Carina Cederäng



Jan Strandman

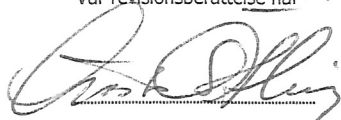
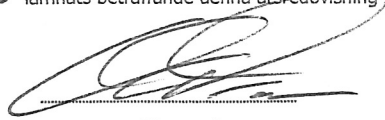


Lisa Olofsson



Per Källman

Vår revisionsberättelse har 2014-03-26 lämnats beträffande denna årsredovisning



Ola Trané

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor