



HSB BRF WIENERBRÖDET ÅRSREDOVISNING 2015



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.



Org Nr: 769608-5575

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm

Org.nr: 769608-5575

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31 /

Dagordning föreningsstämma 2016

Dagordning vid Brf Wienerbrödet ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2016.

1. Föreningsstämmans öppnande
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. Val av 2 rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleant
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
24. Föreningsstämmans avslutande

Årsredovisning

HSB Brf Wienerbrödet i Sköndal

Org. nr 769608-5575

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 – 2015-12-31

Föreningens 11:e verksamhetsår

Förvaltningsberättelse 2015

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 (SOU 1999:1229).

Föreningen bildades den 29 maj 2002 och registrerades den 15 juli 2002. Fastigheten stod klar 2004. Första inflyttning skedde under december 2004. Värdeåret är 2004.

Föreningen innehar och förvaltar 43 lägenheter inom fastigheten Wienerbrödet 4 i Sköndal.

Stockholms stad disponerar 6 bostadsrätter, 5 lägenheter utgör ett gruppboende, den sjätte är en lägenhet med stödboende.

Föreningen har enligt servitutavtal med Stena Fastigheter tillgång till 11 bilplatser i garage och enligt nyttjandeavtal också med Stena Fastigheter tillgång till 10 bilplatser utomhus.

Garageinfarten ägs av föreningen, där finns också 3 garageplatser som ägs av föreningen. Stena Fastigheter har servitut på användningen och skötsel av garageinfarten och garageport.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad i Gjensidige.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o K	Antal	Yta m ²
2	16	1022,5
3	21	1670
5	6	695
Lokaler		
Hyresrätt	1	35
Garageplatser	3	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 795 kr/m² lägenhetsyta. Den för år 2015 upprättade budgeten visade att ingen höjning av årsavgifterna behövde göras. Ett av våra lån har under året amorterats med 1 500 000 kr. Styrelsen bedömde att det borde finnas förutsättningar för en sänkning av avgifterna under år 2016. Styrelsen anlätade kompetens utifrån för att göra en ekonomisk flerårsprognos. Denna visade att en sänkning av avgifterna kan göras med 10 procent och fortfarande ha en stabil kommande finansiering. Styrelsen har därför för det kommande året beslutat om en sänkning av avgifterna med 10 procent fr.o.m. den 1 april 2016 och budgeterat med detta för år 2016.

Kommentar till årets resultat

Föreningens ekonomi är god med ett överskott år 2015 och ekonomin har utvecklats positivt under åren. Detta framgår inte minst av den fleråriga översikten nedan. Ett lån omsattes under året till betydligt lägre ränta än tidigare vilket minskade ränteutgifterna väsentligt. Ett lån kommer att omsättas under sommaren 2016.

Nya stadgar

Vi har under året antagit nya stadgar. Vi beslutade dessa under den ordinarie föreningsstämman och en extra stämma. Stadgarna är godkända av Bolagsverket. De gamla stadgarna har upphört att gälla och de nya stadgarna har delats ut till alla medlemmar.

Underhåll

Fastighetsbesiktning

Den årliga fastighetsbesiktningen gjordes i oktober 2015.

Uppdatering av underhållsplan

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

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

Den större insatsen inom planerat underhåll var planerat byte av belysningen i trapphusen under år 2015. Delar till belysningen (HF-don) har gått/går sönder och nya är dyra och svåra att anskaffa. Offerter har begärts in för en energisnålare belysning. Denna åtgärd har av olika skäl inte kommit till stånd under året. Bytet kommer att genomföras under år 2016. För övrigt planerade styrelsen endast för löpande underhåll.

För planerade åtgärder fanns medel avsatta i budgeten för år 2015 och dessa medel kommer att finansiera åtgärderna under år 2016.

Expansionskärl och cirkulationspump

Vi har under en längre tid haft problem med vår cirkulationspump och expansionskärlet. Vattenläckage kopplat till expansionskärlet har upptäckts. Problemen är inte lösta och arbetet med dessa är fortfarande under utredning.

Tryckstegringspumpen

Tryckstegringspumpen har åtgärdats så att den arbetar intermittent som den ska.

Plåtarna på fastigheten

Efter upptäckten att en plåt hade fallit ner på trottoaren från ett hörn i lägenhet nr 25 beslutade styrelsen att förankra alla plåtar som sitter i fönsterhörn och i hörnen vid burspråken. Detta arbete utfördes under november. Till hjälp hade firman en stor kranbil så att arbetet kunde utföras utifrån.

Cykelsskyddets borttagande

Under året har cykelsskyddet på gården tagits bort. Istället har växter planterats närmast muren och gräsmattan har utvidgats. Växterna hoppas vi förskönar gården och hindrar insyn.

Filter under elementen

Under våra vattenradiatorer (element) sitter filter. Styrelsen beslöt att byta ut alla filter i lägenheterna. Bytet skedde i egen regi. Flera styrelsemedlemmar deltog i arbetet.

Renovering av golv i källarplan

Under mars månad målades golvet i källarplanet i port 2A.

Medlemsmöte

Som traditionen bjuder hade vi ett medlemsmöte i december. Vi var ett 30-tal personer som samlades i föreningslokalen på Kubbegatan den 9 december. Glögg, pepparkaka, saffransbulle och kaffe inmundigades och

det sorlades vid borden. Styrelsen informerade om vad som hänt i föreningen och om kommande avgiftssänkning.

Husets utemiljö

Under ledning av trädgårdsgruppen har det även i år ordnats vårstädning på vår gård och runt huset. Vårlokare och andra blommor har gjort vår gård till en fin oas. Denna gång har också de som inte hade möjlighet att praktiskt hjälpa till inbjudits till "fika-gemenskap" när arbetet avslutats.

Trädgårdsgruppen har också under året sett till att säsongväxter planterats i krukor vid portarna, liksom att en gran med belysning lyst upp gården under julen.

Stort tack till trädgårdsgruppen!

Snöskottning

Även detta år har vi själva stått för snöskottningen. Ett sätt att inte behöva höja avgiften.

Tack till alla dem som hjälpt till!

Styrelsen

Ordinarie årsstämma hölls den 18 maj 2015. 17 röstberättigade medlemmar deltog. Vi var ett trettital som samlades.

Styrelsen sammansättning under året var

1 januari – 18 maj 2015

Carina Cederäng	Ordförande
Per Källman	Vice ordförande
Jens Lindström	Sekreterare
Jan Strandman	Ledamot
Thomas Siltberg	Ledamot
Lisa Olofsson	Ledamot utsedd av HSB Stockholm
Bengt Persson	Suppleant, utsedd av HSB Stockholm

18 maj - 31 december 2015

Carina Cederäng	Ordförande
Per Källman	Vice ordförande
Jens Lindström	Sekreterare
Britt-Marie Anderberg	Ledamot
Thomas Siltberg	Ledamot
Amelie Eneroth	Ledamot
Henrik Höjerslev	Ledamot
Caroline Hedlund	Ledamot, utsedd av HSB Stockholm
Bengt Persson	Suppleant, utsedd av HSB Stockholm

Jens Lindström och Thomas Siltberg hade 1 år kvar.

Carina Cederäng och Per Källman omvaldes.

Styrelsen har haft 13 protokollförda styrelsemöten och skriftligt informerat medlemmarna 8 gånger "Information från styrelsen". Styrelsen har också informerat om t.ex. städdag, mobila miljöstationen och snöskottning.

Revisor

Fram till stämman var Gösta Östling föreningsvald revisor. Till föreningsvald revisor valdes på stämman Lars Andersson. *och en* av HSB Riksförbund utsedd extern revisor. Detta gäller både före och efter årsstämmen 18 maj 2015.

Representant på HSB:s distriktsstämma

Föreningens representanter på distriktsstämman var Carina Cederäng och Britt-Marie Anderberg

Valberedning

Fram till föreningsstämman 18 maj 2015 har Lars Andersson och Annika Hjelmberg Lindberg varit valberedning. Till ny valberedning för 2015-16 valdes Annika Hjelmberg Lindberg till sammankallade och till ledamot Robert Schibort.

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Vid årets början hade föreningen 50 medlemmar. HSB Stockholm innehar även ett medlemskap i föreningen.

Dock ska noteras att vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antal medlemmar

Antal medlemmar vid årets början	50
Nya medlemmar	4
Medlemmar som lämnat föreningen	3
Antal medlemmar vid årets slut	51

Flerårsöversikt

Nyckeltal/År	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	3166	3191	3131	3120	3020
Resultat efter finansiella poster tkr	93	109	488	397	396
Soliditet %	70	69	68	68	67
Bankskuld kr/m ²	7199	7733	7819	7905	7990
Årsavgifter kr/m ²	795	795	795	795	766
Driftskostnader kr/m ²	384	358	364	442	412
Räntekostnader kr/m ²	215	249	273	282	292

En snittlägenhet på 79 m² kan förenklat sägas vara belånad med 569 000 kr vid årets slut.

En snittlägenhet på 79 m² har en månadsavgift om 5234 kr/månad.

Av avgiften från en snittlägenhet går ca 2500 kr/månad åt till att betala föreningens driftskostnader.

Av avgiften från en snittlägenhet går ca 1400 kr/månad åt till att betala föreningens räntekostnader.

Resterande del av avgifterna används till att underhålla och förbättra vårt boende och fastigheten.

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	826 568
Årets resultat	<u>93 390</u>
	919 958

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	130 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-66 556
Balanserat resultat	<u>856 514</u>
	919 958

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

**HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm**

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 166 059	3 191 223
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 366 614	-1 267 201
Övriga externa kostnader	Not 3	-196 490	-225 706
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-86 911	-58 557
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-706 778	-706 778
Summa rörelsekostnader		-2 356 793	-2 258 242
Rörelseresultat		809 266	932 981
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	11 441	20 886
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-727 317	-844 876
Summa finansiella poster		-715 876	-823 990
Årets resultat		93 390	108 991

**HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>82 316 865</u>	<u>83 023 643</u>
		82 316 865	83 023 643
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>82 317 365</u>	<u>83 024 143</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		606	0
Övriga fordringar	Not 9	1 483 330	1 122 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>116 516</u>	<u>116 719</u>
		1 600 452	1 239 616
Kortfristiga placeringar	Not 11	0	1 400 000
Kassa och bank	Not 12	2 717	3 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 603 169</u>	<u>2 642 616</u>
Summa tillgångar		<u>83 920 534</u>	<u>85 666 759</u>

**HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 696 998	55 696 998
Yttre underhållsfond		<u>2 172 233</u>	<u>2 088 796</u>
		57 869 231	57 785 794
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		826 568	801 014
Årets resultat		<u>93 390</u>	<u>108 991</u>
		919 958	910 005
 Summa eget kapital		 <u>58 789 189</u>	 <u>58 695 799</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>24 118 000</u>	<u>25 908 000</u>
		24 118 000	25 908 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	290 000	290 000
Leverantörsskulder		137 840	136 567
Aktuell skatteskuld		24 235	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>561 270</u>	<u>636 393</u>
		1 013 345	1 062 960
 Summa skulder		 <u>25 131 345</u>	 <u>26 970 960</u>
 Summa eget kapital och skulder		 <u>83 920 534</u>	 <u>85 666 759</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		29 794 000	29 794 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2). Föreningen följer BFNAR 2009:1.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast om- 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 0,95 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 9,98 % 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.

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 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

**HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm**

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 693 100	2 693 100
	Årsavgifter el	175 008	183 050
	Hyror	300 089	293 733
	Övriga intäkter	5 119	21 340
	Bruttoomsättning	3 173 316	3 191 223
	Avgifts- och hyresbortfall	-7 257	0
		3 166 059	3 191 223
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	203 741	208 446
	Reparationer	142 702	82 528
	El	249 780	263 803
	Uppvärmning	318 249	303 181
	Vatten	39 498	49 956
	Sophämtning	32 156	36 416
	Fastighetsförsäkring	23 876	31 009
	Kabel-TV och bredband	45 938	44 556
	Fastighetsskatt	56 579	29 317
	Förvaltningsarvoden	178 361	158 875
	Övriga driftskostnader	9 178	5 551
	Planerat underhåll	66 556	53 563
		1 366 614	1 267 201
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	156 324	152 256
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 656	20 644
	Administrationskostnader	19 747	29 256
	Extern revision	8 463	8 300
	Medlemsavgifter	10 300	15 250
		196 490	225 706
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	59 900	43 000
	Revisionsarvode	4 500	3 000
	Övriga arvoden	3 000	1 500
	Sociala avgifter	11 261	8 557
	Övriga personalkostnader	8 250	2 500
		86 911	58 557
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	240	602
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	997	6 212
	Ränteintäkter skattekonto	75	21
	Ränteintäkter HSB bunden placering	10 101	13 766
	Övriga ränteintäkter	28	285
		11 441	20 886
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	727 317	844 876
		727 317	844 876

**HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm**

Noter	2015-12-31	2014-12-31			
Not 7	Byggnader och mark				
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	74 018 021	74 018 021			
Anskaffningsvärde mark	11 178 000	11 178 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 196 021	85 196 021			
Ingående avskrivningar	-2 172 378	-1 465 600			
Årets avskrivningar	-706 778	-706 778			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 879 156	-2 172 378			
Utgående bokfört värde	82 316 865	83 023 643			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 000 000	39 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	271 000	271 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	13 400 000	13 400 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	42 000	42 000			
Summa taxeringsvärde	52 713 000	52 713 000			
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				
Skattekonto	0	49			
Skattefordran	0	2 946			
Avräkningskonto HSB Stockholm	765 895	403 464			
Placeringskonto HSB Stockholm	717 435	716 438			
	1 483 330	1 122 897			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader	116 516	115 795			
Upplupna intäkter	0	924			
	116 516	116 719			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11	Kortfristiga placeringar				
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	0	1 400 000			
	0	1 400 000			
Not 12	Kassa och bank				
Handkassa	2 717	3 000			
	2 717	3 000			
Not 13	Förändring av eget kapital				
	Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	55 696 998	0	2 088 796	801 014	108 991
Resultatdisposition			83 437	25 554	-108 991
Årets resultat					93 390
Belopp vid årets slut	55 696 998	0	2 172 233	826 568	93 390

**HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm****Noter** **2015-12-31** **2014-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788386970	0,75%	2017-10-18	7 425 000	100 000
Nordea Hypotek	39788386989	1,88%	2016-06-20	8 925 000	100 000
Nordea Hypotek	39788408389	3,40%	2018-01-17	8 058 000	90 000
				24 408 000	290 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 24 118 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 22 958 000

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	290 000	290 000
	290 000	290 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	90 186	140 738
Förutbetalda hyror och avgifter	372 333	375 746
Övriga upplupna kostnader	98 751	119 909
	561 270	636 393

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

Stockholm, den 16/3 -16

Amélie Eneroth
Britt-Marie Anderberg
Carina Cederäng
Caroline Hedlund
Henrik Höjerslev
Jens Lindström
Per Källman
Thomas Siltberg

Vår revisionsberättelse har 30 - 3 - 2016 lämnats beträffande denna årsredovisning

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Wenerbrödet i Stockholm, org.nr. 769608-5575

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Wenerbrödet i Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisor utsedd av HSB Riksförbund innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Wenerbrödet i Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den

30/3 - 16



Av föreningen vald
revisor

Lars Andersson



Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Marcus Pettersson
Auktoriserad revisor

**HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	93 390	108 991
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	706 778	706 778
Kassaflöde från löpande verksamhet	800 168	815 769
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 592	25 321
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-339 615	-38 042
Kassaflöde från löpande verksamhet	463 145	803 048
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 500 000	-290 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 500 000	-290 000
Årets kassaflöde	-1 036 855	513 048
Likvida medel vid årets början	2 522 902	2 009 854
Likvida medel vid årets slut	1 486 047	2 522 902

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



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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 avspecifikation 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.

