



HSB BRF WIENERBRÖDET 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.

Dagordning föreningsstämma 2017

Dagordning vid Brf Wienerbrödet ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2017.

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
7. Val av minst 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. Förslag till ändring av stadgar
25. Beslut om att anta 1:a beslutet om ändring av stadgar
26. Föreningsstämmans avslutande



Org Nr: 769608-5575

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm
Org.nr: 769608-5575**

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2016-01-01 - 2016-12-31

Årsredovisning

HSB Brf Wienerbrödet i Stockholm

Org. nr 769608-5575

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2016-01-01 – 2016-12-31
Föreningens 12:e verksamhetsår

Förvaltningsberättelse år 2016

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 Vardia. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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	

Ekonomi

Ekonomin är fortsatt mycket god i föreningen. Detta framgår inte minst av den flerårsöversikt som redovisas nedan.

Kommentar till årets resultat

Under året sänktes avgifterna med 10% och medförde en lägre intäkt än föregående år. De största skillnaderna på kostnadssidan i jämförelse med föregående år är kostnad för reparationer och planerat underhåll. Dessa avser kostnader för vattenskador och byte av samtliga armaturer i trapphus. Räntekostnaden för lånen är betydligt lägre än föregående år.

Årets kassaflöde visar på en ökning av 677 084 kr i kassan och likvida medel vid årets utgång uppgick till 2 163 131 kr

Årets resultat för 2016 blev -159 322 kr. Om vi bortser från avskrivningarna, vilka inte medför någon utbetalning, skulle resultatet bli 706 778 -159 322 = 547 456 kr. Detta visar på att föreningen ligger på en bra avgiftsnivå då det finns utrymme till avsättning till den yttre fonden och även sparande genom t.ex. amortering.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Från den 1 april sänktes årsavgifterna med 10 %.

Underhåll

Fastighetsbesiktning

Den årliga fastighetsbesiktningen gjordes i augusti 2016.

Underhållsplan

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

Planerat och genomfört underhåll

Årets planerade underhåll var

- *Trapphusbelysning*
Byte av belysningen i trapphusen var planerad till 2015. För detta fanns medel avsatta i budgeten för 2015. Dessa medel finansierar bytet 2016. Bytet genomfördes i december 2016.
- *Trädgårdsmöbler*
Ommålning av trädgårdsmöblerna gjordes under juni månad.

Framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Lägenheter	VA Spolning av stammar
2018	Trapphus	Målning
2018	Lägenheter	OVK
2020	Soprum	Byte av kärl

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Trapphus	Ny Armatur med LED
2015	Utemiljö	Ny plantering
2015	Källarplan	Dammbindning
2014	Trapphus	Målat trappräcken
2012	Ståldörrar hissar	Målade

Övriga väsentliga händelser

Expansionskärl

Vi har haft problem med expansionskärlet sedan 2014. I början av året upptäcktes ett läckage från ett element i en lägenhet. Genom den upptäckten löstes problemet. Tyvärr hade 2 lägenheter drabbats.

Brandtätning

Vid brandbesiktning 2014 upptäcktes brister i brandtätningen. Föreningen hävdade att detta var en brist i utförandet av byggtreprenaden, genomförd av HSB. Frågan har varit tvistig mellan föreningen och HSB

under en följd av år. Styrelsen har nu vidtagit nödvändiga tekniska åtgärder. Fortsatta diskussioner med HSB i ärendet har bedömts utsiktslösa och har därför avslutats.

Problem med portar

Under året har vi haft problem med portar som inte öppnats sig när taggar har använts. Vi fick med hjälp av låsfirma.

Driftoptimering

Drifttekniker från HSB har kontrollerat vår anläggning i undercentralen. Den bedöms så bra att inga åtgärder nu behöver göras.

Miljöförvaltningens tillsynsbesök

Miljöförvaltningen konstaterade att de inte hade några anmärkningar. Inspektören framförde att vi var den första bostadsrättsföreningen detta år som inte fått någon anmärkning.

Stämman

Ordinarie årsstämma hölls den 19 maj 2016. 19 röstberättigade medlemmar deltog. Vi var ett trettital som samlades.

Styrelse

Styrelsen sammansättning under året var

1 januari – 19 maj 2016

Carina Cederäng	Ordförande	1 år kvar
Per Källman	Vice ordförande	Tur att avgå
Jens Lindström	Sekreterare	Tur att avgå
Britt-Marie Anderberg	Ledamot	1 år kvar
Amelie Eneroth	Ledamot	Flyttat från föreningen
Henrik Höjerslev	Ledamot	Tur att avgå
Thomas Siltberg	Ledamot	Tur att avgå
Caroline Hedlund	Ledamot utsedd av HSB Stockholm	
Bengt Persson	Suppleant, utsedd av HSB Stockholm	

Jens Lindström och Thomas Siltberg hade avböjt omval.

När Thomas Siltberg avgick skänkte han sitt arvode till föreningen.

19 maj - 31 december 2016

Carina Cederäng	Ordförande	
Per Källman	Vice ordförande	Omvaldes
Britt-Marie Anderberg	Sekreterare	
Henrik Höjerslev	Ledamot	Omvaldes
Astrid Jarnemo	Ledamot	Nyval
Caroline Hedlund	Ledamot, utsedd av HSB Stockholm	
Bengt Persson	Suppleant, utsedd av HSB Stockholm	

Henrik Höjerslev och Per Källman omvaldes.

Styrelsen har haft 13 protokollförda styrelsemöten och ytterligare ett möte då vi inte var beslutsfärdiga.

Styrelsen har skriftligt informerat medlemmarna 5 gånger "Information från styrelsen" och dessutom informerat om t.ex. städdag, den mobila miljöstationen.

M

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Carina Cederäng, Per Källman, Britt-Marie Anderberg och Astrid Jarnemo. Teckning sker två i förening

Revisor

För år 2016 är Lars Andersson föreningsvald revisor. BoRevision AB är av HSB Riksförbund utsedd extern revisor. Detta gäller både före och efter årsstämman 19 maj 2016.

Valberedning

Fram till föreningsstämman 19 maj 2016 har Robert Schibort och Annika Hjelmberg Lindberg varit valberedning. Till ny valberedning för 2016-17 valdes Robert Schibort till sammankallade och till ledamot Gösta Östling.

Representant på HSB:s distriktsstämma

Föreningens representant på distriktsstämman var Carina Cederäng.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelse skett.

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	51
Nya medlemmar	6
Medlemmar som lämnat föreningen	4
Antal medlemmar vid årets slut	53

Flerårsöversikt

Nyckeltal/År	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	3014	3166	3191	3131	3120	3020
Resultat efter finansiella poster tkr	-159	93	109	488	397	396
Soliditet %	70	70	69	68	68	67
Bankskuld kr/m ²	7120	7199	7733	7819	7905	7990
Årsavgifter kr/m ²	735	795	795	795	795	766
Driftskostnader kr/m ²	447	384	358	364	442	412
Räntekostnader kr/m ²	133	215	249	273	282	292

En snittlägenhet på 79 m² kan förenklat sägas vara belånad med 562 000 kr vid årets slut (2015 569 000 kr).

En snittlägenhet på 79 m² har en månadsavgift om 4 839 kr/månad (2015 5234 kr/månad).

Av avgiften från en snittlägenhet går ca 2900 kr/månad åt till att betala föreningens driftskostnader (2015 2 500 kr/månad).

Av avgiften från en snittlägenhet går ca 876 kr/månad åt till att betala föreningens räntekostnader (2015 1 400 kr).

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

PM

Medlemsmöte

Som traditionen bjuder hade vi ett medlemsmöte i december. Vi var ett 20-tal personer som samlades i föreningslokalen på Sköndalsvägen 114 den 14 december. Glögg, pepparkaka, saffransbulle och kaffe inmundigades och det sorlades vid borden. Styrelsen informerade om vad som hänt i föreningen under året.

Husets utemiljö

Under ledning av trädgårdsgruppen har det i år ordnats vår- och höststädning på vår gård och runt huset. 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.

I år hade julgranen bytts ut mot nätbelysning som lades över häcken vid berget. Det blev effektivt.

Tack till trädgårdsgruppen!

Snöskottning

Även detta år har vi själva stått för snöskottningen.

Tack till alla dem som hjälpt till!

Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppl. avgifter	Yttre UH fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	55 696 998	0	2 172 233	826 568	93 390
Reservering fond yttre UH 2016			240 000	-240 000	
Reservering fond yttre UH 2015			130 000	-130 000	
Ianspråkstagande av fond yttre UH 2016			-234 823	234 823	
Ianspråkstagande av fond yttre UH 2015			-66 556	66 556	
Balanseras i ny räkning				93 390	-93 390
Årets resultat					-159 322
Belopp vid årets slut	55 696 998	0	2 240 854	851 337	-159 322

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	856 514
Årets resultat	<u>-159 322</u>
	697 192

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	240 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	-234 823
Balanserat resultat	<u>692 015</u>
	-697 192

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

AM



Org Nr: 769608-5575

HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 014 014	3 166 059
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 765 845	-1 366 614
Övriga externa kostnader	Not 3	-194 871	-196 490
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-55 549	-86 911
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-706 778	-706 778
Summa rörelsekostnader		-2 723 043	-2 356 793
Rörelseresultat		290 971	809 266
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 703	11 441
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-451 996	-727 317
Summa finansiella poster		-450 293	-715 876
Årets resultat		-159 322	93 390

14



Org Nr: 769608-5575

HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm**Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	81 610 087	82 316 865
	<u>81 610 087</u>	<u>82 316 865</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>81 610 587</u>	<u>82 317 365</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	0	606
--	---	-----

Övriga fordringar

Not 9	1 157 195	1 483 330
-------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>122 757</u>	<u>116 516</u>
	<u>1 279 952</u>	<u>1 600 452</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11	1 000 000	0
--------	-----------	---

Kassa och bank

Not 12	6 017	2 717
--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 285 969</u>	<u>1 603 169</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>83 896 556</u>	<u>83 920 534</u>
-------------------	-------------------

04



Org Nr: 769608-5575

HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm**Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

55 696 998

55 696 998

Yttre underhållsfond

2 240 854

2 172 233

57 937 852

57 869 231*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

851 337

826 568

Årets resultat

-159 322

93 390

692 015

919 958

Summa eget kapital

58 629 867

58 789 189**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

23 828 000

24 118 000

23 828 000

24 118 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

290 000

290 000

Leverantörsskulder

592 936

137 840

Skatteskulder

46 554

24 235

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

509 199

561 270

1 438 689

1 013 345

Summa skulder

25 266 689

25 131 345**Summa eget kapital och skulder**

83 896 556

83 920 534

M



Org Nr: 769608-5575

HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-159 322	93 390
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	706 778	706 778
Kassaflöde från löpande verksamhet	547 456	800 168
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 716	2 592
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	425 344	-49 615
Kassaflöde från löpande verksamhet	967 084	753 145
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-290 000	-1 790 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-290 000	-1 790 000
Årets kassaflöde	677 084	-1 036 855
Likvida medel vid årets början	1 486 047	2 522 902
Likvida medel vid årets slut	2 163 131	1 486 047

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



Org Nr: 769608-5575

HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet 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 0,93 % 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.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 styrelsen.

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 statlig 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 0 kr.

M



Org Nr: 769608-5575

HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 491 128	2 693 100
	Årsavgifter el	183 019	175 008
	Årsavgifter vatten	71 358	75 761
	Hyrer	229 073	224 328
	Övriga intäkter	41 088	5 119
	Bruttoomsättning	3 015 666	3 173 316
	Avgifts- och hyresbortfall	-1 311	-7 257
	Hyresförluster	-341	0
		3 014 014	3 166 059
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	202 205	203 741
	Reparationer	343 065	142 702
	El	245 856	249 780
	Uppvärmning	341 774	318 249
	Vatten	53 330	39 498
	Sophämtning	36 314	32 156
	Fastighetsförsäkring	19 265	23 876
	Kabel-TV och bredband	45 174	45 938
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	57 204	56 579
	Förvaltningsarvoden	175 197	178 361
	Övriga driftkostnader	11 638	9 178
	Planerat underhåll	234 823	66 556
		1 765 845	1 366 614
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyrer och arrenden	160 524	156 324
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 849	1 656
	Administrationskostnader	13 498	19 747
	Extern revision	8 700	8 463
	Medlemsavgifter	10 300	10 300
		194 871	196 490
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	40 500	59 900
	Revisionsarvode	3 000	4 500
	Övriga arvoden	1 500	3 000
	Sociala avgifter	10 549	11 261
	Övriga personalkostnader	0	8 250
		55 549	86 911
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	393	240
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	657	997
	Ränteintäkter skattekonto	0	75
	Ränteintäkter HSB bunden placering	474	10 101
	Övriga ränteintäkter	179	28
		1 703	11 441
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	451 766	727 317
	Övriga räntekostnader	230	0
		451 996	727 317

PM



Org Nr: 769608-5575

HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	74 018 021	74 018 021
Ingående anskaffningsvärde mark	11 178 000	11 178 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 196 021	85 196 021
 Ingående avskrivningar	-2 879 156	-2 172 378
Årets avskrivningar	-706 778	-706 778
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 585 934	-2 879 156
 Utgående redovisat värde	81 610 087	82 316 865
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	210 000	271 000
 Taxeringsvärde mark - bostäder	15 200 000	13 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	58 000	42 000
Summa taxeringsvärde	57 468 000	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	81	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 156 458	765 895
Placeringskonto HSB Stockholm	657	717 435
	1 157 195	1 483 330
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	122 283	116 516
Upplupna intäkter	474	0
	122 757	116 516
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	0
	1 000 000	0
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	5 717	2 717
Nordea	300	0
	6 017	2 717

OK



Org Nr: 769608-5575

HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm

Noter		2016-12-31		2015-12-31	
Not 13	Förändring av eget kapital				
		Medlemsinsatser		Yttre uh	Balanserat
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat
	Belopp vid årets ingång	55 696 998	0	2 172 233	826 568
	Resultatdisposition 2015			63 444	29 946
	Resultatdisposition 2016			5 177	-5 177
	Årets resultat				-159 322
	Belopp vid årets slut	55 696 998	0	2 240 854	851 337
					-159 322
Not 14	Skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788386970	0,75%	2017-10-18	7 325 000
	Nordea Hypotek	39788408389	3,40%	2018-01-17	7 968 000
	Nordea Hypotek	39788723071	0,65%	2018-06-20	8 825 000
					24 118 000
					290 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				23 828 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				22 668 000
	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				29 794 000
					29 794 000
Not 15	Övriga skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld				290 000
					290 000
					290 000
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader				65 244
	Förutbetalda hyror och avgifter				341 609
	Övriga upplupna kostnader				102 346
					509 199
					561 270
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.				
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut				
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut				

M



Org Nr: 769608-5575

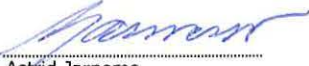
HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Stockholm, den 17 april 2017



Astrid Jarnemo



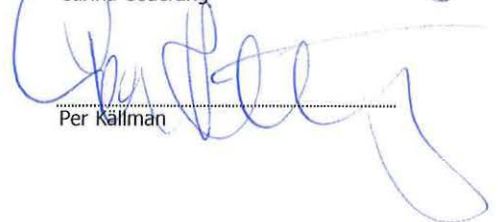
Britt-Marie Anderberg



Caroline Hedlund



Henrik Höjerslev

Carina Cederäng

Per Källman

Vår revisionsberättelse har 17-4 - 2017 lämnats beträffande denna årsredovisning


Lars Andersson

Av föreningen vald revisor



Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Wienerbrödet i Stockholm, org.nr. 769608-5575

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Wienerbrödet 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 revisorssed 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. Risker 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 Wienerbrödet 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 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 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 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 den 17 / 4 2017


Tommy Harteliusson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

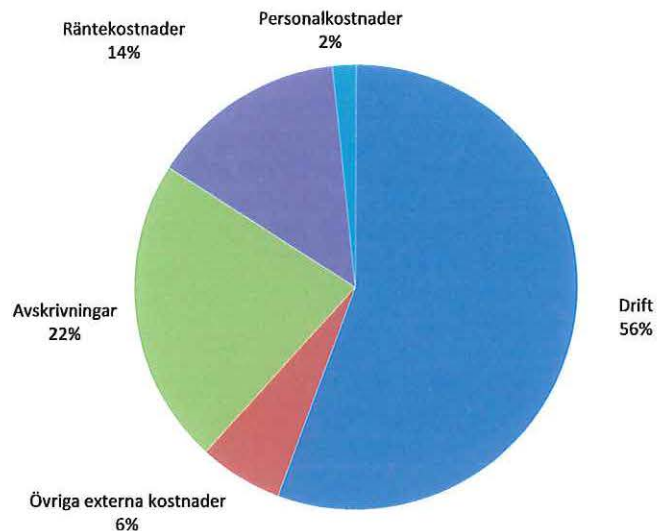

Lars Andersson

Av föreningen vald revisor

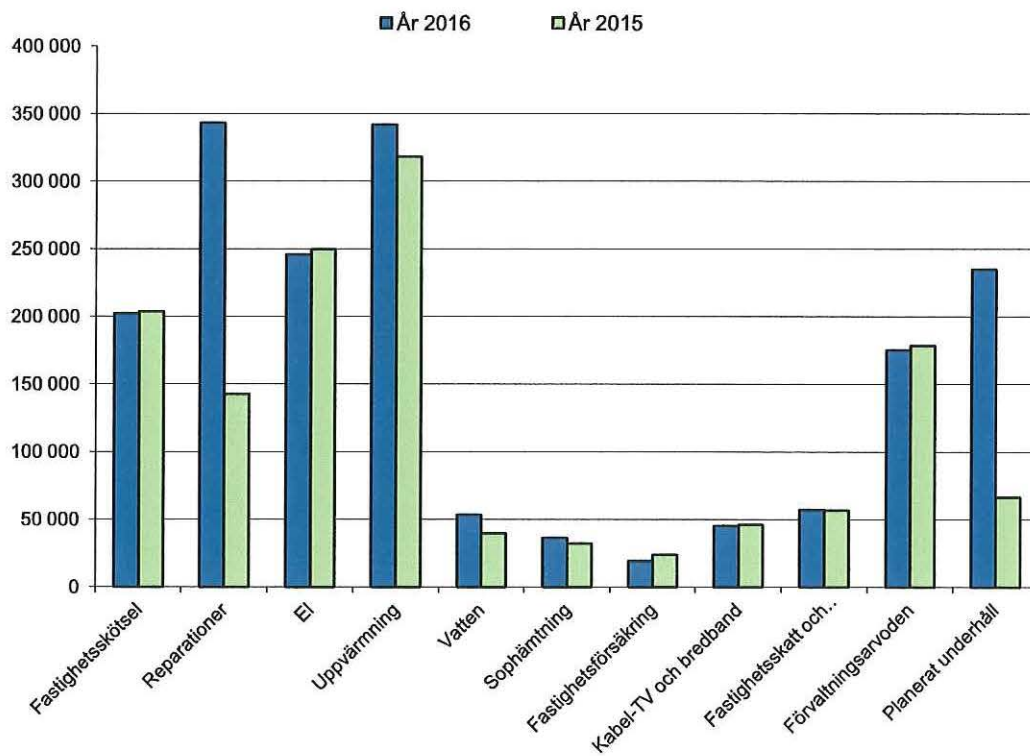


HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Bilaga till dagordningen § 24.

Förslag till ändring av stadgelydelse på grund av ändringar i lagen om ekonomiska föreningar. Ny text är rödmarkerad.

Gäller följande paragrafer.

§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

§ 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

§ 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

Kallelse får utfärdas tidigast **sex veckor** före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars postadress är känd för bostadsrättsföreningen. **Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.**

§ 17 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

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
25. föreningsstämmans avslutande

Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas samt extra föreningsstämmans avslutande.

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. **Medlem får företrädas av valfritt ombud.** Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 25 Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad **senast tre veckor före föreningsstämman.** Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna **minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.**

§ 45 Vissa meddelanden

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den:

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

Valberedningens förslag till styrelse 2017 -2018 inför föreningsstämman / årsmötet 11 maj 2017

Per Källman 1 år kvar som ledamot i styrelsen

Omval

Britt-Marie Anderberg på 1 år

Astrid Jarnemo på 2 år

Carina Cederäng på 1 år

Nyval

Simone Löfgren på 2 år

Revisor

Lars Andersson omval på 1 år

Valberedning bestående av:

Robert Schibort mobil: 073-903 76 47

Gösta Östling mobil: 070-578 82 06



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 inbetalningskorten 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