



HSB BRF WIENERBRÖDET ÅRSREDOVISNING 2017



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 2018

Dagordning vid Brf Wienerbrödet ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2018.

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 stämмоordförande 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 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



Org Nr: 769608-5575

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm

Org.nr: 769608-5575

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'G' followed by a horizontal stroke.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 - 2017-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Wienerbrödet 4 i Stockholm.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	43	3 388
Lokaler	1	36
Parkeringar och garageplatser	24	0

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

Föreningens fastighet är byggd 2004 med värdeår 2004.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector försäkring sedan 2017-01-01. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Kommentar till årets resultat

Föreningens ekonomi har utvecklats positivt under åren med ett överskott år 2017. Räntekostnaderna har halverats på fem år och viktiga driftkostnader har sjunkit under det sista året. Under 2016 sänktes avgifterna till medlemmarna med 10 %. Ytterligare sänkning genomförs under 2018 på grund av den positiva ekonomiska utvecklingen för föreningen. Längre fram i detta dokument finns en "Flerårsöversikt" som visar utvecklingen mer detaljerat.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Under 2018 sänks årsavgifterna med 10 %.

Genomfört och planerat underhåll

Under året har portarna målats, stammarna spolats och gångbrygga på taket har installerats som säkerhetsåtgärd för snöskottarna.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2018	Byggnad	Rengörning och polering av marmorgolv
2020	Balkong	
2020	Fönster	
2020	Soputrustning	Byte till större kärl
2020	Ventilation	Renovering av fläktaggregat

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Stammar	Stamspolning
2016	El	Ledbelysning närvarostyrning installerades



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-11. Vid stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar och 9 icke röstberättigade. Första beslut om stadgeändring antogs.

Extra stämma hölls 2017-12-05 och gällde det andra belutet gällande stadgeändring och även fyllnadsval. Vid extrastämman deltog 17 röstberättigade och 8 icke röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Carina Cederäng	Ordförande
Astrid Jarnemo	Ledamot
Britt-Marie Anderberg	Ledamot
Per Källman	Ledamot
Caroline Hedlund	HSB-ledamot
Patrik Svensson	Ledamot (fyllnadsvald till stämman i maj 2018)
Simone Löfgren	Ledamot (har avgått under året)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Carina Cederäng, Per Källman och Britt-Marie Anderberg.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

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

Revisorer

Lars Andersson	Föreningsvald ordinarie
Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s distriktsmöte

Föreningens representant i HSB:s distriktsmöte söderort har varit Carina Cederäng och Britt-Marie Anderberg.

Valberedning

Valberedningen består av Gösta Östling och Robert Schibort.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-08-31.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 54 (53) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 2 (5) överlåtelser skett.

Medlemsaktiviteter

Under året har vi haft två städ- och trädgårdsdagar där alla som haft möjlighet kunnat delta.

Vinterunderhåll i form av skottnings och sandning framför portar och dörrar har gjorts med hjälp av medlemmar.

Tack till alla som hjälpt till.

Den 5:e december genomfördes det årliga medlemsmötet. Mötet inleddes med en extra stämma där ändringarna av våra stadgar beslutades. Under medlemsmötet informerade styrelsen vidare om det gångna året.

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm****Flerårsöversikt**

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 900	3 014	3 166	3 191	3 131
Resultat efter finansiella poster	143	-159	93	109	488
Årsavgift*, kr/kvm	715	735	795	795	795
Drift**, kr/kvm	379	447	380	355	360
Belåning, kr/kvm***	6 959	7 044	7 129	7 651	7 736
Soliditet	71%	70%	70%	69%	68%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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

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

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	2 899 881
Rörelsekostnader	- 2 377 429
Finansiella poster	- 379 337
Årets resultat	143 115
Planerat underhåll	+ 102 813
Avskrivningar	+ 706 778
Årets sparande	952 706
Årets sparande per kvm total yta	278

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	55 696 998	0	2 240 854	851 337	-159 322
Reservering till fond 2017			254 000	-254 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-55 000	55 000	
Balanserad i ny räkning				-159 322	159 322
Årets resultat					143 115
Belopp vid årets slut	55 696 998	0	2 439 854	493 015	143 115

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	692 015
Årets resultat	143 115
Reservering till underhållsfond	-254 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	55 000
Summa till stämmans förfogande	636 130

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	636 130
-------------------------	----------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 899 881	3 014 014
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 400 643	-1 765 845
Övriga externa kostnader	Not 3	-211 249	-194 871
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-58 759	-55 549
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-706 778	-706 778
Summa rörelsekostnader		-2 377 429	-2 723 043
Rörelseresultat		522 452	290 971
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 581	1 703
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-384 918	-451 996
Summa finansiella poster		-379 337	-450 293
Årets resultat		143 115	-159 322

**HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	80 903 309	81 610 087
		80 903 309	81 610 087
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		80 903 809	81 610 587
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	1 271 845	1 157 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	158 748	122 757
		1 430 593	1 279 952
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 12	3 300	6 017
Summa omsättningstillgångar		2 433 893	2 285 969
Summa tillgångar		83 337 702	83 896 556

**HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

55 696 998

55 696 998

Yttre underhållsfond

2 439 854

2 240 854

58 136 852

57 937 852

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

493 015

851 337

Årets resultat

143 115

-159 322

636 130

692 015

Summa eget kapital

58 772 982

58 629 867

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

23 538 000

23 828 000

23 538 000

23 828 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

290 000

290 000

Leverantörsskulder

220 145

592 936

Skatteskulder

24 188

46 554

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

492 387

509 199

1 026 720

1 438 689

Summa skulder

24 564 720

25 266 689

Summa eget kapital och skulder**83 337 702****83 896 556**

**HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	143 115	-159 322
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	706 778	706 778
Kassaflöde från löpande verksamhet	849 893	547 456
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 379	-5 716
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-411 969	425 344
Kassaflöde från löpande verksamhet	398 545	967 084
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-290 000	-290 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-290 000	-290 000
Årets kassaflöde	108 545	677 084
Likvida medel vid årets början	2 163 131	1 486 047
Likvida medel vid årets slut	2 271 676	2 163 131

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



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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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.

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 1 315 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.

**HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 423 804	2 491 128
Årsavgifter el	169 293	183 019
Årsavgifter vatten	67 145	71 358
Hyror	234 624	229 073
Övriga intäkter	8 319	41 088
Bruttoomsättning	2 903 185	3 015 666
Avgifts- och hyresbortfall	-3 304	-1 311
Hyresförluster	0	-341
	2 899 881	3 014 014
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	194 314	202 205
Reparationer	90 924	343 065
El	235 447	245 856
Uppvärmning	332 643	341 774
Vatten	56 084	53 330
Sophämtning	32 820	36 314
Fastighetsförsäkring	31 306	19 265
Kabel-TV och bredband	46 958	45 174
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	59 225	57 204
Förvaltningsarvoden	212 244	175 197
Övriga driftkostnader	5 865	11 638
Planerat underhåll	102 813	234 823
	1 400 643	1 765 845
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	164 844	160 524
Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 442	1 849
Administrationskostnader	18 294	13 498
Extern revision	8 938	8 700
Medlemsavgifter	12 730	10 300
	211 249	194 871
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	44 300	40 500
Revisionsarvode	3 000	3 000
Övriga arvoden	1 500	1 500
Sociala avgifter	9 959	10 549
	58 759	55 549
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	354	393
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	657
Ränteintäkter HSB bunden placering	5 082	474
Övriga ränteintäkter	144	179
	5 581	1 703
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	384 918	451 766
Övriga räntekostnader	0	230
	384 918	451 996

**HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
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
Utgående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 585 934	-2 879 156
Årets avskrivningar	-706 778	-706 778
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 292 712	-3 585 934
Utgående redovisat värde	80 903 309	81 610 087
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	210 000	210 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 200 000	15 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	58 000	58 000
Summa taxeringsvärde	57 468 000	57 468 000
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	3 469	81
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 267 719	1 156 458
Placeringskonto HSB Stockholm	657	657
	1 271 845	1 157 195
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	158 317	122 283
Upplupna intäkter	431	474
	158 748	122 757
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	1 000 000
	1 000 000	1 000 000
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	3 000	5 717
Nordea	300	300
	3 300	6 017

**HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm**

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 13	Förändring av eget kapital		
		Medlemsinsatser	Yttre uh
		Insatser	Uppl avgifter
			fond
			Balanserat
			resultat
			Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	55 696 998	0
	Resultatdisposition		2 240 854
	Årets resultat		199 000
			-851 337
			159 322
			143 115
	Belopp vid årets slut	55 696 998	0
			2 439 854
			-493 015
			143 115

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788408389	3,40%	2018-01-17	7 878 000	90 000
Nordea Hypotek	39788723071	0,65%	2018-06-20	8 725 000	100 000
Nordea Hypotek	39788796249	1,00%	2020-10-14	7 225 000	100 000
				23 828 000	290 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 23 538 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 22 378 000

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	290 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	69 954	65 244
Förutbetalda hyror och avgifter	327 392	341 609
Övriga upplupna kostnader	95 041	102 346
	492 387	509 199

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



HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm

Noter

2017-12-31

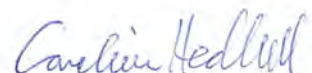
2016-12-31

Stockholm, den 2018-03-05


Astrid Jarnemo


Britt-Marie Anderberg


Carina Cederäng

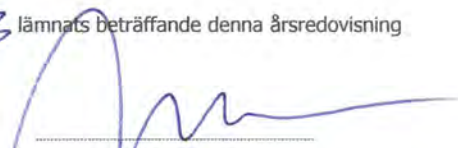

Caroline Hedlund


Per Källman


Simone Löfgren

Vår revisionsberättelse har 201804-13 lämnats beträffande denna årsredovisning


Lars Andersson


Joakim Mattsson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm för år 2017.

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 2017 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella 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 Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

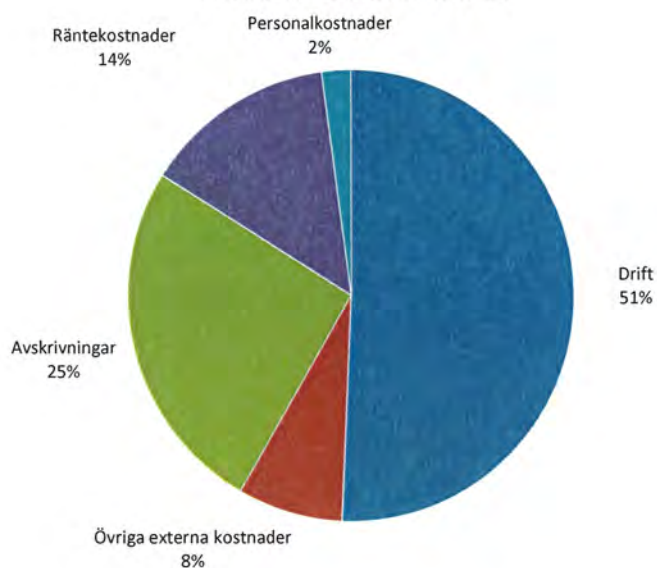
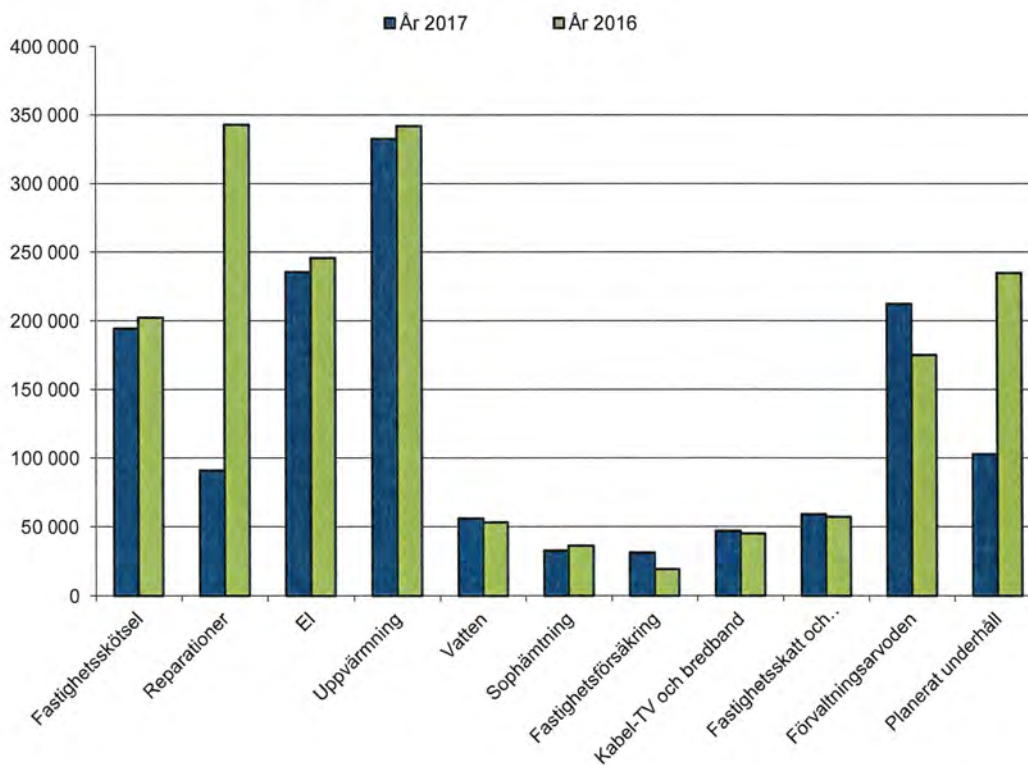
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 13/4 5 13 2018

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Lars Andersson
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader




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.



HSB – där möjligheterna bor