



HSB BRF WIENERBRÖDET ÅRSREDOVISNING 2019



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, driftkostnader 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 Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

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

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

Kallelse
till HSB brf Wienerbrödets ordinarie föreningsstämma
den 13 juni 2020 på gården,
vid regn i Brf HSB Sköndals samlingslokal Kubbegatan 35, Sköndal
Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte 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

Enligt våra stadgar:

§ 14 Föreningsstämman

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 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

§ 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 original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombudet får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.



Org Nr: 769608-5575

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

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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 Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms 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 nyttjandavtal med Stena Fastigheter tillgång till 10 bilplatser utomhus. Föreningen har 3 egna garageplatser.

Föreningens fastighet är byggd 2004 med värdeår 2004.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. Styrelseansvarsförsäkring har föreningen genom AIG Europé Limited för bostadsrättsföreningen inom HSB 2012:03.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 141 kr/lägenhet. Detta beror på att ett gruppavtal för TV, bredband och telefoni slöts med ComHem.

Genomfört planerat underhåll

Under 2019 har utebelysning installerats.

I trapphusen har golven rengjorts och polerats.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Garage	Fortsatt arbete med läckage i garage.
2020	VVS	Installation av dropplarm.
2020	Utemiljö	Målning och renovering av utemöbler.
2021	Ventilation	Obligatorisk Ventilationskontroll (OKV)

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018/2019	Installation	Utredning av gemensamt abonnemang för bredband, TV och telefoni har avslutats under 2019.
2018	Ventilation	Obligatorisk Ventilationskontroll (OKV).
2017	Stammar	Stamspolning.
2016	El	LED-belysning med närvarostyrning installerades i trapphusen.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm

Övriga väsentliga händelser

Från 1 juli 2019 har föreningen gruppavtal med Comhem vilket ger oss bredbandsuppkoppling 250/50, TV med möjlighet till HD kvalitet för vissa kanaler och IP-telefoni.

Ventilationsfilter under elementen byttes ut i januari, den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) hade genomförts 2018.

Belysning mot berget på gården blev klart i maj.

Arbetet att hindra läckage i garaget genomfördes under den varma årstiden.

Ett lån omsattes den 15 juni 2019.

Namnen på postfacken har fått enhetligt teckensnitt.

Ungdomsrån i Sköndal, föreningen bidrog till en rondering för 2 väktare.

Även 2019 skötte vi snöskottningen och trädgården själva. Föreningen hade städdag den 5 oktober.

Styrelsen valde att inte gå vidare i investeringen i värmeåtervinningen då kostnaderna blev högre än förväntat.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Vid stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-22 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Carina Cederäng
Per Källman
Marica Erlandsson
Astrid Jarnemo
Patrik Svensson
Caroline Hedlund

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
HSB-Ledamot

Under perioden från stämman 2019-05-22 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Carina Cederäng
Astrid Jarnemo
Frida Örjestam
Marica Erlandsson
Patrik Svensson
Caroline Hedlund

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
HSB-Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Carina Cederäng, Astrid Jarnemo, Marica Erlandsson och Patrik Svensson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Carina Cederäng, Astrid Jarnemo, Marica Erlandsson och Patrik Svensson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Lars Andersson Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Per Källman och Carl Erlandsson.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm

Underhållsplan

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

Stadgänsliq fastighetsbesiktning genomfördes 2019-06-03.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 51 (53) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 5 (3) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	654	662	716	735	795
Totala Intäkter kr/kvm	866	845	847	881	925
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	217	223	278	229	253
Belåning, kr/kvm	6 444	6 529	6 961	7 046	7 131
Räntekänslighet	10%	10%	10%	10%	9%
Drift och underhåll kr/kvm	494	466	379	447	380
Energikostnader kr/kvm	124	115	113	113	104

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 963	2 893	2 900	3 014	3 166
Resultat efter finansiella poster	34	72	143	-159	93
Soliditet	72%	72%	71%	70%	70%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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		2 962 767
Rörelsekostnader	-	2 685 890
Finansiella poster	-	242 484
Årets resultat		34 394
Planerat underhåll	+	23 200
Avskrivningar	+	683 919
Årets sparande		741 512

Årets sparande per kvm total yta 217

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	55 696 998	0	2 709 557	366 427	72 317
Reservering till fond 2019			304 000	-304 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-23 200	23 200	
Balanserat i ny räkning				72 317	-72 317
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					34 394
Belopp vid årets slut	55 696 998	0	2 990 357	157 944	34 394

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	438 744
Årets resultat	34 394
Reservering till underhållsfond	-304 000
Ianspråktagande av underhållsfond	23 200
Summa till stämmans förfogande	192 337

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	192 337
-------------------------	----------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 962 767	2 892 706
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 713 070	-1 604 029
Övriga externa kostnader	Not 3	-228 523	-221 866
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-60 378	-58 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-683 919	-683 745
Summa rörelsekostnader		-2 685 890	-2 568 323
Rörelseresultat		276 877	324 383
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 311	3 432
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-244 795	-255 498
Summa finansiella poster		-242 484	-252 066
Årets resultat		34 394	72 317

**HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>79 535 645</u>	<u>80 219 564</u>
		79 535 645	80 219 564
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>79 536 145</u>	<u>80 220 064</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	1 116 162	903 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>164 498</u>	<u>162 916</u>
		1 280 661	1 066 796
Kortfristiga placeringar	Not 11	800 000	600 000
Kassa och bank	Not 12	300	3 300
Summa omsättningstillgångar		<u>2 080 961</u>	<u>1 670 096</u>
Summa tillgångar		<u>81 617 106</u>	<u>81 890 160</u>

**HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

55 696 998

55 696 998

Yttre underhållsfond

2 990 357

2 709 557

58 687 355

58 406 555

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

157 944

366 427

Årets resultat

34 394

72 317

192 337

438 744

Summa eget kapital

58 879 692

58 845 299

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

21 768 000

22 058 000

21 768 000

22 058 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

290 000

290 000

Leverantörsskulder

187 315

204 672

Skatteskulder

4 958

2 498

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

487 141

489 692

969 414

986 862

Summa skulder

22 737 414

23 044 862

Summa eget kapital och skulder**81 617 106****81 890 160**

**HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	34 394	72 317
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	683 919	683 745
Kassaflöde från löpande verksamhet	718 312	756 062
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 582	-4 263
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-17 448	-39 858
Kassaflöde från löpande verksamhet	697 282	711 940
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-290 000	-1 480 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-290 000	-1 480 000
Årets kassaflöde	407 282	-768 060
Likvida medel vid årets början	1 503 616	2 271 676
Likvida medel vid årets slut	1 910 898	1 503 616

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 0,89 % 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 5,34 % 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 1 377 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 21,4 % 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		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 216 270	2 242 031
	Årsavgifter el	148 989	158 522
	Årsavgifter vatten	65 760	67 244
	Hyror	246 560	240 435
	Övriga intäkter	285 250	188 709
	Bruttoomsättning	2 962 829	2 896 941
	Avgifts- och hyresbortfall	0	-4 235
	Hyresförluster	-62	0
		2 962 767	2 892 706
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	216 609	321 504
	Reparationer	420 580	298 398
	El	238 898	216 722
	Uppvärmning	338 225	342 250
	Vatten	61 610	59 653
	Sophämtning	38 774	37 411
	Fastighetsförsäkring	33 176	32 623
	Kabel-TV och bredband	85 271	47 715
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	62 631	60 171
	Förvaltningsarvoden	184 546	174 164
	Övriga driftkostnader	9 551	5 121
	Planerat underhåll	23 200	8 297
		1 713 070	1 604 029
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	4 375	0
	Hyror och arrenden	174 876	169 776
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 817	1 166
	Administrationskostnader	21 975	18 930
	Extern revision	9 750	9 313
	Konsultkostnader	0	9 951
	Medlemsavgifter	12 730	12 730
		228 523	221 866
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	46 500	44 800
	Revisionsarvode	3 000	3 000
	Övriga arvoden	1 500	1 500
	Sociala avgifter	9 378	9 384
		60 378	58 684
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	594	468
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	1
	Ränteintäkter HSB bunden placering	1 300	2 469
	Övriga ränteintäkter	417	494
		2 311	3 432
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	244 795	255 023
	Övriga räntekostnader	0	475
		244 795	255 498

**HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade 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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 976 457	-4 292 712
Årets avskrivningar	-683 919	-683 745
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 660 376	-4 976 457
Utgående redovisat värde	79 535 645	80 219 564
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	250 000	210 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	22 800 000	15 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	92 000	58 000
Summa taxeringsvärde	71 142 000	57 468 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	5 564	3 564
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 109 940	899 659
Placeringskonto HSB Stockholm	658	658
	1 116 162	903 880
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	164 298	162 516
Upplupna intäkter	200	400
	164 498	162 916
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	800 000	0
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	600 000
	800 000	600 000
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	0	3 000
Nordea	300	300
	300	3 300

**HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 13 Skulder till kreditinstitut		

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788408389	1,65%	2023-01-18	7 308 000	90 000
Nordea Hypotek	39788796249	1,00%	2020-10-14	7 025 000	100 000
Nordea Hypotek	39788906524	0,70%	2022-06-15	7 725 000	100 000
				22 058 000	290 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 21 768 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 20 608 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 29 794 000 29 794 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader 40 013 40 530
Förutbetalda hyror och avgifter 308 600 222 424
Övriga upplupna kostnader 138 528 226 738
487 141 489 692

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

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 14 april 2020

Carina Cederäng

Astrid Jarnemo

Patrik Svensson

Frida Orjestam

Marica Erlandsson

Caroline Hedlund

Vår revisionsberättelse har 15/4 2020 lämnats beträffande denna årsredovisning

Lars Andersson

Jörgen Götehed

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 i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

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

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

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 i Stockholm för räkenskapsåret 2019 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 15/4 2020

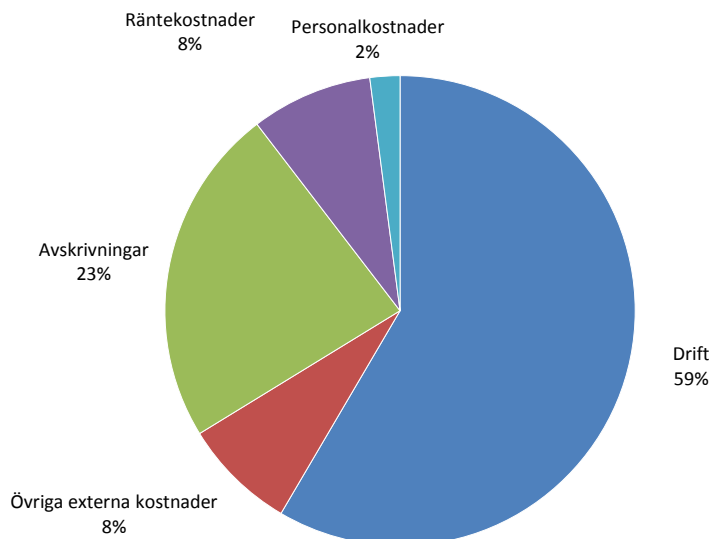

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Lars Andersson
Av föreningen vald revisor

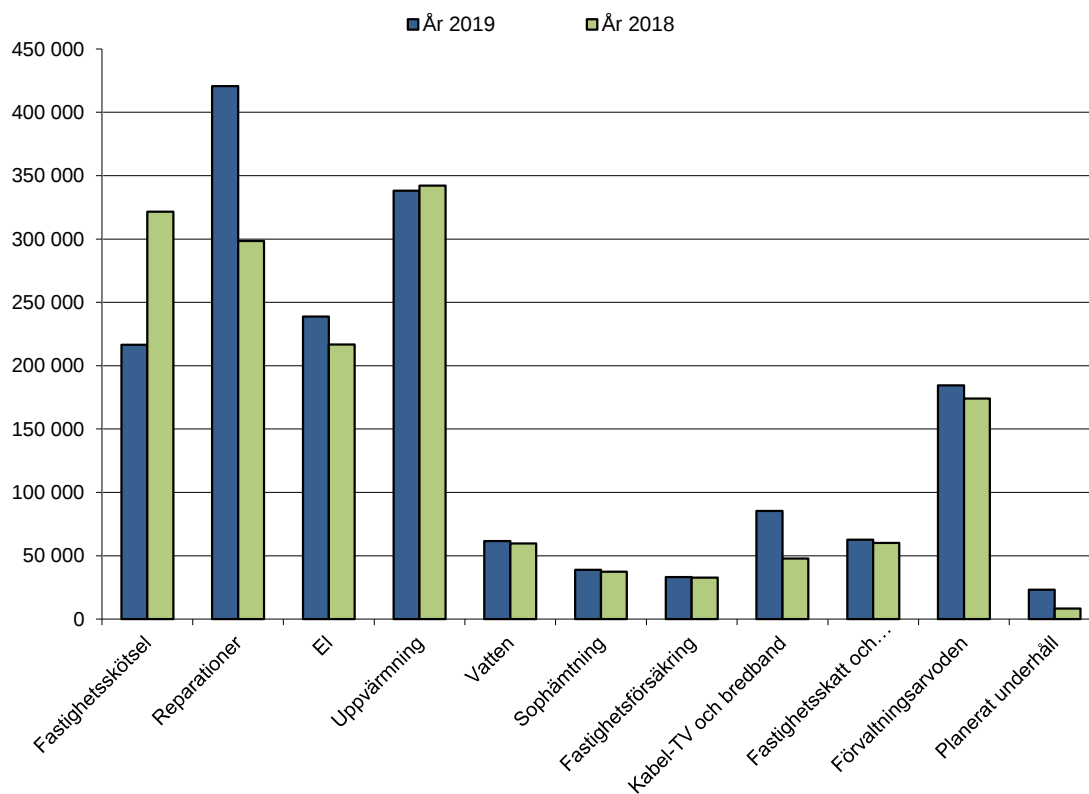


HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm

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

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor