



HSB BRF WIENERBRÖDET ÅRSREDOVISNING 2023



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Wienerbrödet i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 769608-5575 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Wienerbrödet 4	2004-01-01	2003

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
14	garageplatser	0
10	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	36
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 388
Totalt 68 objekt		3 424

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 20 st 3 rok, 1 st 4 rok, 6 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Julia Lindström	Ordförande	2022-06-23	2024-01-15
Carina Cederäng	Ledamot	2014-05-15	2023-06-18
Sonia Åkerberg	Ledamot	2022-06-23	2024-01-15
Charlotta Fristedt	Ledamot	2021-06-01	2024-05-06
Anna Almberg	Ledamot	2022-06-23	
David Olsson	Ledamot	2021-01-11	
Emma Pantzare	Ledamot	2023-06-18	
Sonia Åkerberg	Ordförande	2024-01-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sonia Åkerberg och Anna Almberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carina Cederäng, Sonia Åkerberg, Charlotta Fristedt, Anna Almberg och Julia Lindström.

Revisorer har varit: Per Källman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Marica Erlandsson (sammankallande), samt Carl Erlandsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-11. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-20.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- Trapphus förbättringsmålet
- Fasadvätt nedre
- Ommålning soprum

Övriga väsentliga händelser

- Förmånligt elavtal löpte ut 230630, nytt tecknades med Vattenfall - bundet 1 år - till ett avsevärt högre pris per kWh
- Ingått avtal med Home Solution; byte av mätare till alla lägenheter för att varje medlem nu via en app följa sin förbrukning av hushållsel och varmvatten
- Antagit HSBs nya normalstadgar vid extrastämman i december samt beslut att höja årsavgiften för medlemmarna

med 10 % från 240101. Under 2024 behöver föreningen noggrant följa kostnadsutvecklingen för att ev möta ökade kostnader med justerade avgifter.

- Bytt försäkringsgivare för fastigheten från Folksam till Protector, lägre premie med samma villkor

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2016	Installation av närvarostyrd LED-belysning i trapphusen
2019	Tecknande av gemensamt abonnemang av bredband, TV och telefoni
2020	Installation av dropplarm under diskbänken i samtliga lägenheter
2021	Åtgärdat läckage i nära anslutning till Stena Fastigheters garage
2022	OVK-besiktning och rensning ventkanaler, F-system

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Renovering fläkttrumsaggregat
2024	Ommålning/förbättringsmålning trapphus
2024	Installation undertrycksavgasare
2024	Ommålning och uppfräschning styrelserummet
2025	Målning av fönsterbleck, cykelställ och skärmtak, portar samt takdetaljer
2025	Målning av trädgårdsmöbler
2025	OVK och rensning av kanaler
2025	Justering stenläggning markområden
2025	Målning/putsning sockel
2025	Balkongräcken, balkongskärmar och inglasning målning
2025	Underhåll fönster och glasdörrar
2026	Målning räcken/ ledstänger samt källarplan och enkla utrymmen
2027	Målning entréparti
2027	Stamspolning
2028	Byte av Cylinderlås
2028	Byte cirkulationspump
2028	Byte blandare ute
2028	OVK, rensning ventilkkanaler och byte av filter
2028	Tak, olika målningsarbeten
2028	Aluminiumfönster, olika arbeten
2028	Betongmarksten, justering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	72	125	206	236	217
Skuldsättning, kr/kvm	5 784	5 898	6 012	6 126	6 444
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 845	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	235	139	124	106	124
Årsavgifter, kr/kvm	783	665	665	665	654
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	870	735	738	745	803
Nettoomsättning, tkr	2 933	2 678	2 745	2 786	2 963
Resultat efter finansiella poster, tkr	-718	-405	-201	80	34
Soliditet, %	74	74	73	73	72

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta med i beräkningen.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår fr o m 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust:

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 72 kr/m². Föreningen höjer avgiften 10% från jan 24 för att möta ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	55 696 998	0	0	55 696 998
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 884 530	0	524 781	5 409 311
S:a bundet eget kapital, kr	60 581 528	0	524 781	61 106 309
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 823 035	-404 773	-524 781	-2 752 589
Årets resultat, kr	-404 773	404 773	-718 411	-718 411
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 227 808	0	-1 243 192	-3 471 000
S:a eget kapital, kr	58 353 720	0	-718 411	57 635 309

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 831 000 kr samt ianspråktagande skett med 306 219 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 227 808
Årets resultat, kr	-718 411
Reservation till underhållsfond, kr	-831 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	306 219
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 471 000

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 471 000

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 932 658	2 678 109
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 840	0
Summa Rörelseintäkter		2 979 498	2 678 109
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 144 980	-1 803 468
Övriga externa kostnader	Not 5	-320 191	-256 383
Personalkostnader	Not 6	-66 620	-60 965
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-657 425	-657 425
Summa Rörelsekostnader		-3 189 215	-2 778 240
Rörelseresultat		-209 717	-100 131
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	8 706	3 533
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-517 401	-308 175
Summa Finansiella poster		-508 695	-304 642
Resultat efter finansiella poster		-718 411	-404 773
Resultat före skatt		-718 411	-404 773
Årets resultat		-718 411	-404 773

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 76 905 102 77 562 527

Summa Materiella anläggningstillgångar

76 905 102 77 562 527

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

76 905 602 77 563 027

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

7 164 0

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 518 116 1 404 146

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 153 132 230 354

Summa Kortfristiga fordringar

678 413 1 634 500

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 600 000 0

Summa Kortfristiga placeringar

600 000 0

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 14 306 300

Summa Kassa och bank

306 300

Summa Omsättningstillgångar

1 278 719 1 634 800

Summa Tillgångar

78 184 321 79 197 827

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	55 696 998	55 696 998
Fond för yttre underhåll	5 409 311	4 884 530
Summa Bundet eget kapital	61 106 309	60 581 528

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 752 589	-1 823 035
Årets resultat	-718 411	-404 773
Summa Ansamlad förlust	-3 471 000	-2 227 808

Summa Eget kapital**57 635 308****58 353 720**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 083 000	12 850 000
Summa Långfristiga skulder		14 083 000	12 850 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 715 000	7 338 000
Leverantörsskulder		216 258	69 584
Skatteskulder		5 333	4 018
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	-9 417	108 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	538 839	474 125
Summa Kortfristiga skulder		6 466 013	7 994 107

Summa Skulder**20 549 013****20 844 107****Summa Eget kapital och skulder****78 184 321****79 197 827**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -209 717 -100 131

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 657 425 657 425

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

657 425 657 425

Erhållen ränta 5 131 3 533

Erlagd ränta -487 493 -305 054

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-34 654 255 772

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 75 684 9 951

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 64 998 -37 480

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

140 682 -27 529

Kassaflöde från den löpande verksamheten

106 028 228 244

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -390 000 -390 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -390 000 -390 000

Årets kassaflöde

-283 972 -161 756

Likvida medel vid årets början 1 405 413 1 567 170

Likvida medel vid årets slut 1 121 442 1 405 413

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 424 504	2 251 100
	Hyror lokaler	48 516	43 768
	Hyror garage och parkeringsplatser	240 774	224 016
	Hyror förbrukningsbaserad	229 056	164 108
	Övriga primära intäkter	6 438	5 755
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 949 288	2 688 747
	Avgiftsbortfall	-16 620	-10 638
	Hyresbortfall	-10	0
	<i>Summa</i>	-16 630	-10 638
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 932 658	2 678 109
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	22 690	0
	Övriga sekundära intäkter	24 150	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	46 840	0
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-148 240	-282 462
	Snö och halk-bekämpning	-9 997	-8 494
	Reparationer	-278 795	-152 216
	Planerat underhåll	-306 219	-175 365
	Försäkringsskador	-46 840	-54 645
	El	-269 141	-205 965
	Uppvärmning	-418 324	-364 147
	Vatten	-117 832	-68 103
	Sophämtning	-46 233	-51 532
	Fastighetsförsäkring	-84 734	-65 215
	Kabel-TV och bredband	-145 947	-124 424
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-72 037	-69 027
	Förvaltningsavtalskostnader	-200 640	-181 874
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 144 980	-1 803 468

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-199 834	-198 318
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 288	-14 914
	Administrationskostnader	-30 732	-7 464
	Extern revision	-11 500	-10 875
	Medlemsavgifter	-12 730	-12 730
	Föreningsverksamhet	-6 073	-2 706
	Övriga förvaltningskostnader	-51 034	-9 375
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-320 191	-256 383
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	0	-3 000
	Övriga arvoden	-52 500	-49 800
	Sociala avgifter	-14 120	-8 165
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-66 620	-60 965
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	371	328
	Ränteintäkter HSB bunden placering	8 329	3 172
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	6	32
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	8 706	3 533
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-515 641	-307 690
	Övriga räntekostnader	-1 760	-485
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-517 401	-308 175

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	74 018 021	74 018 021
	Ingående anskaffningsvärde mark	11 178 000	11 178 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	85 196 021	85 196 021
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 633 494	-6 976 069
	Årets avskrivningar	-657 425	-657 425
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-8 290 919	-7 633 494
	Utgående redovisat värde	76 905 102	77 562 527
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	67 000 000	67 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	287 000	287 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	84 000	84 000
	Summa	94 371 000	94 371 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	29 794 000	29 794 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	29 794 000	29 794 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	521 135	1 405 113
	Övriga fordringar	-3 019	-967
	Summa Övriga fordringar	518 116	1 404 146
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	3 575	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	149 557	230 354
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	153 132	230 354

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	600 000	0
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	600 000	0

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea	306	300
<i>Summa Kassa och bank</i>	306	300

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,73%	2026-01-20	6 948 000	90 000
Nordea	2,85%	2025-06-16	7 325 000	100 000
Nordea	0,9%	2024-10-14	5 525 000	200 000
			19 798 000	390 000

Långfristig del	14 083 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	190 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 525 000
Kortfristig del	5 715 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	390 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 560 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,61%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,73%	2026-01-20	6 948 000	90 000
Nordea	2,85%	2025-06-16	7 325 000	100 000
Nordea	0,9%	2024-10-14	5 525 000	200 000
			19 798 000	390 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	190 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 525 000
Kortfristig del	5 715 000

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	-13 031	8 819
	Källskatt	0	900
	Övriga kortfristiga skulder	3 614	98 662
	<i>Summa Övriga skulder</i>	-9 417	108 381
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	352 119	324 225
	Upplupna räntekostnader	69 567	39 659
	Övriga upplupna kostnader	117 153	110 241
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	538 839	474 125

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 Brf Wienerbrödet i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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. Revisorenas 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 från BoRevision 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 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 provar 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

Digitalt signerad av

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Källman
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Wienerbrödet i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SONIA ÅKERBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-11 kl. 07:53:43



EMMA PANTZARE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-11 kl. 08:13:28



ANNA ALMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-11 kl. 09:55:25



DAVID OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 07:39:42



PER KÄLLMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 09:24:32



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 13:39:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Wienerbrödet i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER KÄLLMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 09:26:44



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 13:38:54



HSB – där möjligheterna bor