



HSB BRF ROSENBRÖDET ÅRSREDOVISNING 2018



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

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

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



Org Nr: 769613-9406

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Rosenbrödet i Stockholm

Org.nr: 769613-9406

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Rosenbrödet i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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 Rosenbrödet 2 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	72	4 997
Hysesrätter	0	0
Lokaler	0	0
Parkerings- och garageplatser	45	0

Föreningens fastighet är byggd 2007-2008 värdeår 2004.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring ASA. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens objekt

Föreningen äger ett garage med 57 bilplatser som genom ett servitutsavtal disponeras av Stena Fastigheter Öst AB mot viss ersättning. Föreningen har även 45 parkeringsplatser att hyra ut till medlemmar, varav 18 är carportar. Av resterande 27 platser hyr föreningen 18 st. av Stena Fastigheter Öst AB, genom ett servitutsavtal.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Under 2018 har föreningen utfört stamspolning. Under 2018 planerades reparationer av vissa byggnadsdelar av garaget. Vid en kompletterande besiktning av garaget i början av 2018 fastställdes att några akuta åtgärder inte var aktuellt och beslut togs att avvakta med reparationer. De är istället planerade till ca 2019-2020.

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen påbörjade en utredning om installation av bergvärme som primär värmekälla till fastigheten. Styrelsen beslutade dock att skjuta en eventuell investering i bergvärme på framtiden, då utredningen visade att nyttan av bergvärme, åtminstone i Rosenbrödets fall, fortfarande är alltför osäker och investeringen riskerar att bli alltför stor i relation till den kostnadsbesparing den skulle ge. Intresset kvarstår dock och en ny utredning kan bli aktuell längre fram.

Under året gjorde styrelsen en översyn av föreningens leverantörsavtal och ett antal avtal sades upp för omförhandling. Omförhandlingarna resulterade i att endast avtalet med HSB avseende ekonomi och administration förnyades. Nya avtal avseende förvaltning, fastighetsskötsel och jour tecknades med FT Drift.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-19. Vid stämman deltog 24 medlemmar varav 24 var röstberättigade.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Rosenbrödet i Stockholm

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll	
Charlotte Lind	Ledamot	
Inger Birgitta Theorin	Ledamot	
Joakim Agerberg	HSB-ledamot	
Kerstin Birgitt Muttikas	Ledamot	
Linda Redarv	Ledamot	
Magnus Pettersson	Ledamot	
Monica Dellstrom	Ledamot	
Josefine Westberg	Ledamot	avgick 181217

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Monica Dellström, Kerstin Muttikas, Magnus Pettersson och Josefine Westberg. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ola Kårelid	Föreningsvald ordinarie
Peter Nilsson	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Joakim Agerberg.

Valberedning

Valberedningen består av Susanne Svalner, Fredrik Stenblom och Patrik Gribert.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes under 2018.

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 101 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018. Under året har 3 överlåtelser och 2 gåvor 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.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Rosenbrödet i Stockholm

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	820	820	820	820	820
Totala intäkter kr/kvm	956	935	897	932	926
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	401	432	398	-234	152
Belåning, kr/kvm	7 781	8 292	8 622	8 808	8 361
Räntekänslighet	9%	10%	11%	11%	10%
Drift och underhåll kr/kvm	443	422	414	412	392
Energikostnader kr/kvm	135	130	145	123	129

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.

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	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 777	4 673	4 484	4 655	4 629
Resultat efter finansiella poster	727	915	776	-2 421	-538
Soliditet	73%	72%	71%	70%	72%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Rosenbrödet i Stockholm

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		4 777 199
Rörelsekostnader	-	3 866 216
Finansiella poster	-	184 338
Årets resultat		726 645
Planerat underhåll	+	67 500
Avskrivningar	+	1 211 088
Årets sparande		2 005 233
Årets sparande per kvm total yta		401

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	108 471 000	0	1 477 404	-2 918 194	915 248
Reservering till fond 2018			184 000	-184 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-67 500	67 500	
Balanserad i ny räkning				915 248	-915 248
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					726 645
Belopp vid årets slut	108 471 000	0	1 593 904	-2 119 447	726 645

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 002 947
Årets resultat	726 645
Reservering till underhållsfond	-184 000
Ianspråktagande av underhållsfond	67 500
Summa till stämmans förfogande	-1 392 801

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-1 392 801
-------------------------	-------------------

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

**HSB bostadsrättsförening Rosenbrödet i Stockholm**

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 777 199	4 673 444
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 280 863	-2 144 883
Övriga externa kostnader	Not 3	-259 199	-133 771
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-115 066	-103 998
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 211 088	-1 211 088
Summa rörelsekostnader		-3 866 216	-3 593 739
Rörelseresultat		910 983	1 079 705
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	18 760	20 336
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-203 097	-184 793
Summa finansiella poster		-184 338	-164 457
Årets resultat		726 645	915 248

**HSB bostadsrättsförening Rosenbrödet i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	142 858 897	144 069 985
		<u>142 858 897</u>	<u>144 069 985</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>142 859 397</u>	<u>144 070 485</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		956	25 864
Övriga fordringar	Not 9	1 962 379	1 392 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	81 016	229 062
		<u>2 044 350</u>	<u>1 647 508</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	3 600 000	4 600 000
Kassa och bank	Not 12	1 256	167 129
Summa omsättningstillgångar		<u>5 645 606</u>	<u>6 414 637</u>
Summa tillgångar		<u>148 505 003</u>	<u>150 485 122</u>

**HSB bostadsrättsförening Rosenbrödet i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		108 471 000	108 471 000
Yttre underhållsfond		1 593 904	1 477 404
		<u>110 064 904</u>	<u>109 948 404</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 119 447	-2 918 194
Årets resultat		726 645	915 248
		<u>-1 392 801</u>	<u>-2 002 947</u>
Summa eget kapital		<u>108 672 102</u>	<u>107 945 457</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	38 345 322	40 515 954
		<u>38 345 322</u>	<u>40 515 954</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	535 632	920 699
Leverantörsskulder		252 709	282 739
Övriga skulder	Not 15	3 994	132 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	695 244	687 899
		<u>1 487 579</u>	<u>2 023 711</u>
Summa skulder		<u>39 832 901</u>	<u>42 539 665</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>148 505 003</u>	<u>150 485 122</u>

**HSB bostadsrättsförening Rosenbrödet i Stockholm**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	726 645	915 248
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 211 088	1 211 088
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 937 733	2 126 336
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	173 746	-26 020
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-151 065	-648 854
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 960 414	1 451 462
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 900 632	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 900 632	-1 000 000
Årets kassaflöde	59 782	451 462
Likvida medel vid årets början	6 147 924	5 696 462
Likvida medel vid årets slut	6 207 706	6 147 924

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



HSB bostadsrättsförening Rosenbrödet 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 0,87% 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% 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 668,5 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 3 401 353 kr.

**HSB bostadsrättsförening Rosenbrödet i Stockholm**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 099 272	4 099 272
Årsavgifter el	291 269	291 529
Hyror	256 302	249 157
Övriga intäkter	153 392	38 269
Bruttoomsättning	<u>4 800 235</u>	<u>4 678 227</u>
 Avgifts- och hyresbortfall	 -1 350	 -4 783
Hyresförluster	<u>-21 686</u>	<u>0</u>
	4 777 199	4 673 444
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	248 207	242 496
Reparationer	209 435	106 641
El	323 572	313 284
Uppvärmning	528 159	527 049
Vatten	113 132	103 043
Sophämtning	119 928	131 352
Fastighetsförsäkring	51 971	54 367
Kabel-TV och bredband	180 520	179 427
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	78 272	77 480
Förvaltningsarvoden	341 469	347 192
Övriga driftkostnader	18 699	27 964
Planerat underhåll	<u>67 500</u>	<u>34 588</u>
	2 280 863	2 144 883
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	50 657	6 251
Hyror och arrenden	72 798	68 648
Förbrukningsinventarier och varuinköp	37 798	17 523
Administrationskostnader	67 251	16 054
Extern revision	10 775	9 375
Konsultkostnader	4 000	0
Medlemsavgifter	<u>15 920</u>	<u>15 920</u>
	259 199	133 771
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	76 887	67 200
Revisionsarvode	4 551	4 000
Övriga arvoden	12 580	8 000
Sociala avgifter	<u>21 048</u>	<u>24 798</u>
	115 066	103 998
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	669	1 038
Ränteintäkter HSB bunden placering	17 886	18 997
Övriga ränteintäkter	<u>205</u>	<u>301</u>
	18 760	20 336
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	214 035	154 969
Ränteswap kostnader	-891	19 820
Övriga räntekostnader	<u>-10 047</u>	<u>10 004</u>
	203 097	184 793

**HSB bostadsrättsförening Rosenbrödet i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	139 488 444	139 488 444
Ingående anskaffningsvärde mark	11 126 000	11 126 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 614 444	150 614 444
 Ingående avskrivningar	-6 544 459	-5 333 371
Årets avskrivningar	-1 211 088	-1 211 088
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 755 547	-6 544 459
 Utgående redovisat värde	142 858 897	144 069 985
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	64 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 014 000	3 014 000
 Taxeringsvärde mark - bostäder	22 400 000	22 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	89 414 000	89 414 000
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	718	718
Skattefordran	10 278	11 070
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 951 383	1 380 795
	1 962 379	1 392 583
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	78 616	227 173
Upplupna intäkter	2 400	1 889
	81 016	229 062

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB bostadsrättsförening Rosenbrödet i Stockholm**

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 11	Kortfristiga placeringar		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	4 000 000
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	600 000	600 000
		3 600 000	4 600 000
Not 12	Kassa och bank		
	Nordea	1 256	167 129
		1 256	167 129
Not 13	Skulder till kreditinstitut		

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



Org Nr: 769613-9406

HSB bostadsrättsförening Rosenbrödet i Stockholm

Noter

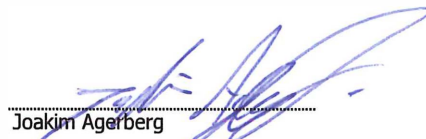
2018-12-31

2017-12-31

Stockholm, den 28/4-2019


Charlotte Lind


Inger Birgitta Theorin


Joakim Agerberg


Kerstin Birgitt Muttikas


Linda Redarv


Magnus Pettersson


Monica Dellström

Vår revisionsberättelse har 19-04-2019 lämnats beträffande denna årsredovisning





Av föreningen vald revisor

Monica Dellström

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Alexander Forstén

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Rosenbrödet i Stockholm, org.nr. 769613-9406.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rosenbrödet för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremans 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. 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 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 Brf Rosenbrödet i Stockholm för år 2018 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. 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 tryggsamt 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 21 / 4 - 2019



BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Alexander Forslöf

Av föreningen vald revisor

Ola Nævelid



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