



# HSB BRF ROSENBRÖDET ÅRSREDOVISNING 2017



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

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

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

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



Org Nr: 769613-9406

# Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Rosenbrödet i Stockholm

Org.nr: 769613-9406

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Rosenbrödet i Stockholm

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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten 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     |
| Parkeringsplatser | 45    |       |
| Garage            | 1     | 0     |

Föreningens fastighet är byggd 2007-2008 värdeår 2004

Föreningen är fullvärdeförsäkrad 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 parkeringsplatser 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

Inga stora poster på varken underhåll eller investeringar under året.

#### Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har påbörjat undersöka möjligheter till bergvärme och därvid begärt in offerter från 3 leverantörer. Beslut väntas kunna tas på stämma under hösten 2018. En engångsamortering om 1 mkr har gjorts på ett lån som omsatts. Samtidigt har en amorteringsplan med löpande amortering lagts upp på lånet.

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-15. Vid stämman deltog 30 medlemmar varav 24 var röstberättigade.

Extra stämma hölls 2017-10-02. Vid extra stämman deltog 22 medlemmar varav 18 röstberättigade.

#### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Göran Tofte  
Joakim Agerberg  
Josefin Westberg  
Kjell Gustafsson  
Linda Redarv  
Magnus Pettersson  
Monica Dellstrom  
Patrick Gribert  
Titti Ogawa  
Gro Brask

#### Roll

Ledamot  
HSB-ledamot  
Ledamot invald 2017-10-02  
Ledamot invald 2017-10-02  
Ledamot  
Ledamot invald 2017-10-02  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot invald 2017-10-02  
Ledamot avgått 2017-08-31



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Rosenbrödet i Stockholm

Gösta Emanuelsson

Ledamot avgått 2017-10-02

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Patrick Gribert, Monica Dellström, Linda Redarv, Josefin Westbert samt Kjell Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Patrick Gribert, Göran Tofte och Monica Dellström under hela året. Gösta Emanuelsson till 2017-11-02. Kjell Gustafsson fr o m 2017-11-02. Teckning sker 2 i förening.

### Revisorer

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

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäkte har varit Patrick Gribert.

### Valberedning

Valberedningen består av Fredrik Stenblom och Susanne Svalner.

### Underhållsplan

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

Stadqeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-10-23

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

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 101 (100) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 10 (6) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

| Nyckeltal                         | 2017  | 2016  | 2015   | 2014  | 2013  |
|-----------------------------------|-------|-------|--------|-------|-------|
| Nettoomsättning                   | 4 673 | 4 484 | 4 655  | 4 629 | 4 620 |
| Resultat efter finansiella poster | 915   | 776   | -2 421 | -538  | 568   |
| Årsavgift*, kr/kvm                | 820   | 820   | 820    | 820   | 804   |
| Drift**, kr/kvm                   | 422   | 414   | 412    | 392   | 389   |
| Belåning, kr/kvm***               | 8 292 | 8 622 | 8 808  | 8 361 | 8 370 |
| Soliditet                         | 72%   | 71%   | 70%    | 72%   | 72%   |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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

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

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

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Rörelseintäkter       | 4 673 444      |
| Rörelsekostnader      | - 3 593 739    |
| Finansiella poster    | - 164 457      |
| <b>Årets resultat</b> | <b>915 248</b> |



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Rosenbrödet i Stockholm

|                       |   |                  |
|-----------------------|---|------------------|
| Planerat underhåll    | + | 34 588           |
| Avskrivningar         | + | 1 211 088        |
| <b>Årets sparande</b> |   | <b>2 160 924</b> |

**Årets sparande per kvm total yta** 432

### Förändring eget kapital

|                               | Insatser    | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre uh<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-------------------------------|-------------|-------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång       | 108 471 000 | 0                       | 1 327 992        | -3 544 509             | 775 727           |
| Reservering till fond 2017    |             |                         | 184 000          | -184 000               |                   |
| Ianspråkstagande av fond 2017 |             |                         | -34 588          | 34 588                 |                   |
| Balanserad i ny räkning       |             |                         |                  | 775 727                | -775 727          |
| Årets resultat                |             |                         |                  |                        | 915 248           |
| Belopp vid årets slut         | 108 471 000 | 0                       | 1 477 404        | -2 918 194             | 915 248           |

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                | -2 768 782        |
| Årets resultat                     | 915 248           |
| Reservering till underhållsfond    | -184 000          |
| Ianspråkstagande av underhållsfond | 34 588            |
| Summa till stämmans förfogande     | <b>-2 002 947</b> |

#### Stämman har att ta ställning till:

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>-2 002 947</b> |
|-------------------------|-------------------|

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

**HSB bostadsrättsförening Rosenbrödet i Stockholm**

| <b>Resultaträkning</b>                            |       | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> | <b>2016-01-01<br/>2016-12-31</b> |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 4 673 444                        | 4 483 683                        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                                  |                                  |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -2 144 883                       | -2 068 770                       |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -133 771                         | -187 538                         |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -103 998                         | -109 696                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -1 211 088                       | -1 211 088                       |
| Summa rörelsekostnader                            |       | <u>-3 593 739</u>                | <u>-3 577 092</u>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>1 079 705</b>                 | <b>906 591</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 20 336                           | 19 716                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | <u>-184 793</u>                  | <u>-150 581</u>                  |
| Summa finansiella poster                          |       | <u>-164 457</u>                  | <u>-130 865</u>                  |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>915 248</b>                   | <b>775 727</b>                   |

**HSB bostadsrättsförening Rosenbrödet i Stockholm**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2017-12-31</b>         | <b>2016-12-31</b>         |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                           |                           |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                           |                           |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                           |                           |
| Byggnader och mark                           | Not 7  | 144 069 985               | 145 281 073               |
|  |        | <u>144 069 985</u>        | <u>145 281 073</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                           |                           |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 8  | 500                       | 500                       |
|  |        | <u>500</u>                | <u>500</u>                |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>144 070 485</u>        | <u>145 281 573</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                           |                           |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                           |                           |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |        | 25 864                    | 6 036                     |
| Övriga fordringar                            | Not 9  | 1 392 583                 | 1 343 229                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | <u>229 062</u>            | <u>221 084</u>            |
|  |        | 1 647 508                 | 1 570 349                 |
| Kortfristiga placeringar                     | Not 11 | 4 600 000                 | 4 200 000                 |
| Kassa och bank                               | Not 12 | 167 129                   | 166 807                   |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>6 414 637</u>          | <u>5 937 156</u>          |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b><u>150 485 122</u></b> | <b><u>151 218 729</u></b> |



**HSB bostadsrättsförening Rosenbrödet i Stockholm**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2017-12-31</b>         | <b>2016-12-31</b>         |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                           |                           |
| <b>Eget kapital</b>                          | Not 13 |                           |                           |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                           |                           |
| Medlemsinsatser                              |        | 108 471 000               | 108 471 000               |
| Yttre underhållsfond                         |        | 1 477 404                 | 1 327 992                 |
|  |        | <u>109 948 404</u>        | <u>109 798 992</u>        |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |        |                           |                           |
| Balanserat resultat                          |        | -2 918 194                | -3 544 509                |
| Årets resultat                               |        | 915 248                   | 775 727                   |
|  |        | <u>-2 002 947</u>         | <u>-2 768 782</u>         |
| Summa eget kapital                           |        | <u>107 945 457</u>        | <u>107 030 210</u>        |
| <b>Skulder</b>                               |        |                           |                           |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 | 40 515 954                | 41 781 586                |
|  |        | <u>40 515 954</u>         | <u>41 781 586</u>         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15 | 920 699                   | 1 304 247                 |
| Leverantörsskulder                           |        | 282 739                   | 297 525                   |
| Övriga skulder                               | Not 16 | 132 374                   | 132 986                   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 687 899                   | 672 175                   |
|  |        | <u>2 023 711</u>          | <u>2 406 933</u>          |
| Summa skulder                                |        | <u>42 539 665</u>         | <u>44 188 519</u>         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b><u>150 485 122</u></b> | <b><u>151 218 729</u></b> |



## 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 inanspråkstagande 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 657,50 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**

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> | <b>2016-01-01<br/>2016-12-31</b> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                        | 915 248                          | 775 727                          |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                                  |                                  |
| Avskrivningar  | 1 211 088                        | 1 211 088                        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | <u>2 126 336</u>                 | <u>1 986 815</u>                 |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -26 020                          | 53 437                           |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | <u>-648 854</u>                  | <u>-993 771</u>                  |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | <u>1 451 462</u>                 | <u>1 046 481</u>                 |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                                  |                                  |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | <u>0</u>                         | <u>0</u>                         |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut     | -1 000 000                       | 0                                |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | <u>-1 000 000</u>                | <u>0</u>                         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>451 462</b>                   | <b>1 046 481</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>5 696 462</b>                 | <b>4 649 981</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>6 147 924</b>                 | <b>5 696 462</b>                 |

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

**HSB bostadsrättsförening Rosenbrödet i Stockholm**

| <b>Noter</b>   | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> | <b>2016-01-01<br/>2016-12-31</b> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 1      Nettoomsättning</b>                            |                                  |                                  |
| Årsavgifter  | 4 099 272                        | 4 099 272                        |
| Årsavgifter el   | 291 529                          | 221 849                          |
| Hyror  | 249 157                          | 248 298                          |
| Övriga intäkter  | 38 269                           | 26 323                           |
| Bruttoomsättning   | <u>4 678 227</u>                 | <u>4 595 742</u>                 |
| Avgifts- och hyresbortfall                                   | -4 783                           | -112 059                         |
|  | <b>4 673 444</b>                 | <b>4 483 683</b>                 |
| <b>Not 2      Drift och underhåll</b>                        |                                  |                                  |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                              | 242 496                          | 246 904                          |
| Reparationer   | 106 641                          | 114 459                          |
| El   | 313 284                          | 319 405                          |
| Uppvärmning  | 527 049                          | 529 246                          |
| Vatten   | 103 043                          | 97 995                           |
| Sophämtning  | 131 352                          | 120 701                          |
| Fastighetsförsäkring   | 54 367                           | 52 057                           |
| Kabel-TV och bredband  | 179 427                          | 179 355                          |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift                         | 77 480                           | 75 716                           |
| Förvaltningsarvoden  | 347 192                          | 314 080                          |
| Övriga driftkostnader  | 27 964                           | 18 852                           |
| Planerat underhåll   | 34 588                           | 0                                |
|  | <u>2 144 883</u>                 | <u>2 068 770</u>                 |
| <b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>                   |                                  |                                  |
| Bevakningskostnader  | 6 251                            | 0                                |
| Hyror och arrenden   | 68 648                           | 60 696                           |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp                        | 17 523                           | 1 933                            |
| Administrationskostnader                                     | 16 054                           | 95 086                           |
| Extern revision  | 9 375                            | 9 125                            |
| Konsultkostnader   | 0                                | 7 498                            |
| Medlemsavgifter  | 15 920                           | 13 200                           |
|  | <u>133 771</u>                   | <u>187 538</u>                   |
| <b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>              |                                  |                                  |
| Arvode styrelse  | 67 200                           | 67 151                           |
| Revisionsarvode  | 4 000                            | 3 000                            |
| Övriga arvoden   | 8 000                            | 12 500                           |
| Sociala avgifter   | 24 798                           | 27 045                           |
|  | <u>103 998</u>                   | <u>109 696</u>                   |
| <b>Not 5      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                                  |                                  |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm                  | 1 038                            | 937                              |
| Ränteintäkter HSB bunden placering                           | 18 997                           | 18 018                           |
| Övriga ränteintäkter   | 301                              | 761                              |
|  | <u>20 336</u>                    | <u>19 716</u>                    |
| <b>Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                                  |                                  |
| Räntekostnader långfristiga skulder                          | 154 969                          | 162 226                          |
| Ränteswap kostnader  | 19 820                           | -11 645                          |
| Övriga räntekostnader  | 10 004                           | 0                                |
|  | <u>184 793</u>                   | <u>150 581</u>                   |

**HSB bostadsrättsförening Rosenbrödet i Stockholm**

| Noter   | 2017-12-31         | 2016-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>   |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>  |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader  | 139 488 444        | 139 488 444        |
| Ingående anskaffningsvärde mark   | 11 126 000         | 11 126 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>   | <b>150 614 444</b> | <b>150 614 444</b> |
| <br>  |                    |                    |
| Ingående avskrivningar  | -5 333 371         | -4 122 283         |
| Årets avskrivningar   | -1 211 088         | -1 211 088         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>  | <b>-6 544 459</b>  | <b>-5 333 371</b>  |
| <br>  |                    |                    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>   | <b>144 069 985</b> | <b>145 281 073</b> |
| <br>  |                    |                    |
| <b>Taxeringsvärde</b>   |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder   | 64 000 000         | 64 000 000         |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler  | 3 014 000          | 3 014 000          |
| <br>  |                    |                    |
| Taxeringsvärde mark - bostäder  | 22 400 000         | 22 400 000         |
| Taxeringsvärde mark - lokaler   | 0                  | 0                  |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>   | <b>89 414 000</b>  | <b>89 414 000</b>  |
| <br>  |                    |                    |
| <b>Not 8 Aktier, andelar och värdepapper</b>  |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde  | 500                | 500                |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden  | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| <br>  |                    |                    |
| Andel i HSB Stockholm   | 500                | 500                |
| <br>  |                    |                    |
| <b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>   |                    |                    |
| Skattekonto   | 718                | 812                |
| Skattefordran   | 11 070             | 12 762             |
| Avräkningskonto HSB Stockholm   | 1 380 795          | 1 329 655          |
|   | <b>1 392 583</b>   | <b>1 343 229</b>   |
| <br>  |                    |                    |
| <b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>  |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader  | 227 173            | 211 292            |
| Upplupna intäkter   | 1 889              | 9 792              |
|   | <b>229 062</b>     | <b>221 084</b>     |
| <br>  |                    |                    |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. |                    |                    |
| <br>  |                    |                    |
| <b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>  |                    |                    |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm  | 4 000 000          | 3 600 000          |
| Bunden placering 6 månader HSB Stockholm  | 600 000            | 600 000            |
|   | <b>4 600 000</b>   | <b>4 200 000</b>   |
| <br>  |                    |                    |
| <b>Not 12 Kassa och bank</b>  |                    |                    |
| Nordea  | 167 129            | 166 807            |
|   | <b>167 129</b>     | <b>166 807</b>     |

**HSB bostadsrättsförening Rosenbrödet i Stockholm****Noter** **2017-12-31**   **2016-12-31****Not 13    Förändring av eget kapital**

|                              | Medlemsinsatser    |               | Yttre uh<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|------------------------------|--------------------|---------------|------------------|------------------------|----------------|
|                              | Insatser           | Uppl avgifter |                  |                        |                |
| Belopp vid årets ingång      | 108 471 000        | 0             | 1 327 992        | -3 544 509             | 775 727        |
| Resultatdisposition          |                    |               | 149 412          | 626 315                | -775 727       |
| Årets resultat               |                    |               |                  |                        | 915 248        |
| <b>Belopp vid årets slut</b> | <b>108 471 000</b> | <b>0</b>      | <b>1 477 404</b> | <b>-2 918 194</b>      | <b>915 248</b> |

**Not 14    Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut   | Lånenummer  | Ränta | Ränteändr<br>dag | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|----------------|-------------|-------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Nordea Hypotek | 39788589316 | 0,38% | 2018-04-03       | 15 000 000        | 0                       |
| Nordea Hypotek | 39788765963 | 0,46% | 2019-04-11       | 12 500 000        | 0                       |
| Nordea Hypotek | 39788798071 | 0,41% | 2019-10-28       | 13 281 586        | 265 632                 |
|                |             |       |                  | <b>40 781 586</b> | <b>265 632</b>          |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 40 515 954Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 39 453 426

De rörliga lånen i Nordea  
(Nominellt belopp per 29 December 2017 15 000 000 kr)  
har ränteswapats till bundna räntan 3,95%  
Löptiden på ränteswapen är 7 år och förfaller 1 oktober 2018  
Marknadsvärdet är 655 067 kr

**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 49 877 000    49 877 000**Not 15    Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                      |                |                  |
|--------------------------------------|----------------|------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | 265 632        | 0                |
| Marknadsvärde swapavtal              | 655 067        | 1 304 247        |
|                                      | <u>920 699</u> | <u>1 304 247</u> |

**Not 16    Övriga skulder**

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Momsskuld                   | 3 624          | 4 236          |
| Inre fond                   | 0              | 0              |
| Övriga kortfristiga skulder | 128 750        | 128 750        |
|                             | <u>132 374</u> | <u>132 986</u> |

**Not 17    Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader         | 37 301         | 27 825         |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 381 299        | 393 742        |
| Övriga upplupna kostnader       | 269 299        | 250 608        |
|                                 | <u>687 899</u> | <u>672 175</u> |

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

**Not 18    Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



**HSB bostadsrättsförening Rosenbrödet i Stockholm**

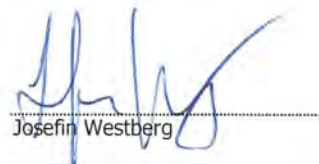
**Noter**

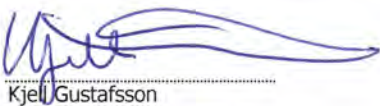
**2017-12-31 2016-12-31**

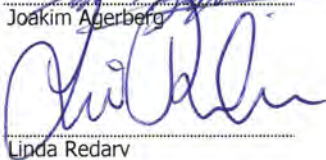
Stockholm, den 9 april 2018

  
Göran Tofte

  
Joakim Agerberg

  
Josefin Westberg

  
Kjell Gustafsson

  
Linda Redarv

  
Magnus Pettersson

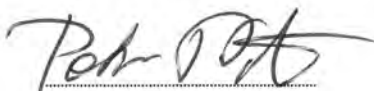
  
Monica Dellstrom

  
Patrick Gribert

  
Titti Ogawa

Vår revisionsberättelse har

lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Peter Nilsson

  
**Alexander Forslöf**

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

G-1

## 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 i Stockholm för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 överträdelse 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 1 2018



**Alexander Forslöf**

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



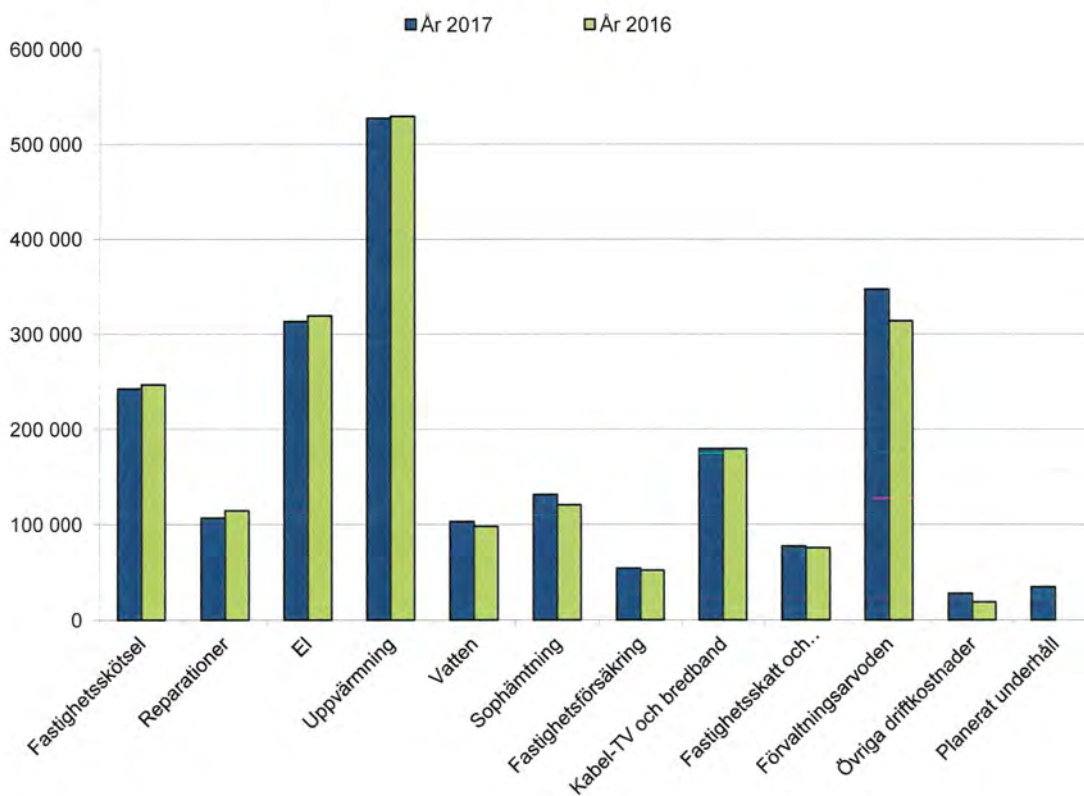
**Peter Nilsson**  
Av föreningen vald revisor

**HSB bostadsrättsförening Rosenbrödet i Stockholm**

**Totala kostnader**



**Fördelning driftkostnader**



# 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 pant** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



**HSB – där möjligheterna bor**