



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening
Vårberg i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-5560 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-30.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Båtholmen 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2027-04-01	1967
Gränsholmen 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2027-04-01	1967
Kummelholmen 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2027-04-01	1967
Prästholmen 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2027-04-01	1967

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m²
94	förråd	877
8	lager lokaler (hyresrätt)	480
210	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 054
62	p-platser	0
97	garageplatser	0

Totalt 471 objekt

18 411



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jeanette Englöfh	Ordförande	2023-03-26	
Elsie Nilsson	Ledamot	2017-06-12	
Celal Ünsal	Ledamot	2010-02-25	2024-04-05
Sabahattin Sel	Ledamot	2019-11-19	
Lennart Overeem	Ledamot	2023-03-26	
Anja Haglund	Ledamot	2022-03-09	
Muharem Durek	Ledamot	2024-03-06	
Muharem Durek	Suppleant	2023-03-26	2024-03-06
Irene Linder	Suppleant	2022-03-09	2024-03-06
Per-Åke Gunnar Hornesjö	Suppleant	2024-03-06	
Amra Tabakovic	Suppleant	2024-03-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jeanette Englöfh, Lennart Overeem och Muharem Durek.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sabahattin Sel, Jeanette Englöfh, Lennart Overeem och Anja Haglund.

Revisorer har varit: Owe Låth med Rolf Ahlgren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision Aktiebolag.

Valberedning har varit: Gunvor Sjöberg (sammankallande), Rasim Ertik samt Nermina Mesihov tom 21/5-24 valda vid föreningsstämman.

Anställda

Föreningen har en anställd som arbetar 80% med fastighetsskötsel och 20% som vicevärd

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-22. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma för nya stadgar hölls 2024-04-25. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en 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 2024-06-20.

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-10-01 med 5%.

Efter räkenskapsåret höjdes årsavgifterna med 15% fr o m 2024-10-01

OVK startades i maj 2024, planeras att vara utförd senast juni 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Relining av avloppsstammar färdigställt
2023	Passersystem infördes
2023	Byte till krantömda kärl för sophantering
2024	OVK och ventilations åtgärder

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

Styrelsen planerar att genomför Nylägesanalys för brandskydd under hösten 2024 och Verksamhetsanalys samt Fastighetsanalys och underhållsplanering, februari 2025.

Under våren 2025 planerar styrelsen att måla nya linjer på garage och parkeringsplatserna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 274 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 275.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	126	119	100	113	93
Skuldsättning, kr/kvm	1 860	1 814	1 866	1 918	1 970
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 912	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	266	232	209	198	191
Årsavgifter, kr/kvm	699	662	591	591	591
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	737	642	568	566	566
Nettoomsättning, tkr	12 927	11 861	10 484	10 455	10 446
Resultat efter finansiella poster, tkr	70	189	-178	-2 305	1 080
Soliditet, %	31	30	30	29	32

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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).

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 from 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.

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	2 988 500	0	0	2 988 500
Underhållsfond, kr	8 505 527	0	318 439	8 823 966
S:a bundet eget kapital, kr	11 494 027	0	318 439	11 812 466
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 934 320	189 152	-318 439	4 805 033
Årets resultat, kr	189 152	-189 152	69 960	69 960
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 123 472	0	-248 479	4 874 993
S:a eget kapital, kr	16 617 499	0	69 960	16 687 459

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 753 000 kr samt ianspråktagande skett med 434 561 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	5 123 472
Årets resultat, kr	69 960
Reservation till underhållsfond, kr	-753 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	434 561
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 874 993

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 874 993
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

2023-09-01
2024-08-312022-09-01
2023-08-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	12 927 148	11 765 449
Övriga rörelseintäkter	Not 3	440	95 707
Summa Rörelseintäkter		12 927 588	11 861 156

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-8 361 656	-7 861 775
Övriga externa kostnader	Not 5	-472 702	-307 095
Personalkostnader	Not 6	-1 103 820	-1 015 201
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 704 354	-1 704 353
Summa Rörelsekostnader		-11 642 532	-10 888 424

Rörelseresultat

1 285 056 972 732

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 313	2 284
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 219 409	-785 864
Summa Finansiella poster		-1 215 096	-783 580

Resultat efter finansiella poster

69 960 189 152

Resultat före skatt

69 960 189 152

Årets resultat

69 960 189 152

BALANSRÄKNING

2024-08-312023-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	49 238 832	50 943 186
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		49 238 832	50 943 186
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		49 239 332	50 943 686

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 512	4 201
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 598 330	3 606 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	546 645	256 007
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 160 487	3 866 462
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	798	2 035
<i>Summa Kassa och bank</i>		798	2 035
Summa Omsättningstillgångar		5 161 285	3 868 497
Summa Tillgångar		54 400 617	54 812 183

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 988 500	2 988 500
Fond för yttre underhåll	8 823 966	8 505 527
Summa Bundet eget kapital	11 812 466	11 494 027

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 805 033	4 934 320
Årets resultat	69 960	189 152
Summa Fritt eget kapital	4 874 993	5 123 472

Summa Eget kapital	16 687 459	16 617 499
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 484 180	4 162 860
Summa Långfristiga skulder		15 484 180	4 162 860

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	17 125 800	29 327 120
Leverantörsskulder		582 143	306 137
Skatteskulder		96 096	180 300
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	2 496 542	2 435 964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 928 396	1 782 304
Summa Kortfristiga skulder		22 228 978	34 031 825

Summa Skulder		37 713 158	38 194 685
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		54 400 617	54 812 183
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 285 056	972 732
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 704 354	1 704 353
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 704 354	1 704 353
Erhållen ränta	2 844	2 284
Erlagd ränta	-1 165 536	-725 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 826 719	1 954 310
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-291 657	246 699
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	344 600	197 151
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	52 943	443 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 879 661	2 398 160
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-2 325 340
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 325 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-880 000	-960 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-880 000	-960 000
Årets kassaflöde	999 661	-887 180
Likvida medel vid årets början	3 564 055	4 451 236
Likvida medel vid årets slut	4 563 717	3 564 055

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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 anspråktagande 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.

Beskattnings

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2 845 017 kr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	11 913 873	11 282 590
	Hyror lokaler	75 800	89 268
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 086 546	529 444
	Hyror förbrukningsbaserad	2 605	7 824
	Hyror övrigt	234 909	130 966
	Övriga primära intäkter	25 576	28 167
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 339 309	12 068 259
	Avgiftsbortfall	-17 303	-41 070
	Hyresbortfall	-176 304	-43 186
	Avsatt till inre fond	-218 554	-218 554
	<i>Summa</i>	-412 161	-302 810
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 927 148	11 765 449
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	440	95 707
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	440	95 707
Not 4	Driftskostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-414 798	-342 878
	Snö och halk-bekämpning	-67 109	-90 988
	Reparationer	-196 531	-215 580
	Planerat underhåll	-434 561	-311 289
	Försäkringsskador	-2 740	-2 638
	El	-405 913	-613 546
	Uppvärmning	-3 307 514	-2 921 663
	Vatten	-955 054	-751 279
	Sophämtning	-394 547	-405 421
	Fastighetsförsäkring	-353 239	-318 664
	Kabel-TV och bredband	-395 170	-417 754
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-380 666	-433 230
	Förvaltningsavtalskostnader	-312 302	-295 345
	Tomträttsavgäld	-741 512	-741 500
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 361 656	-7 861 775

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-37 835	-54 758
	Administrationskostnader	-120 036	-97 235
	Extern revision	-25 000	-23 250
	Medlemsavgifter	-91 783	-73 043
	Föreningsverksamhet	15 693	-25 839
	Övriga förvaltningskostnader	-213 740	-32 970
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-472 702	-307 095
Not 6	Personalkostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-29 000	-29 000
	Övriga arvoden	-253 000	-229 250
	Löner och övriga ersättningar	-469 154	-441 722
	Sociala avgifter	-230 020	-224 810
	Uttagsbeskattning	-122 646	-90 419
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 103 820	-1 015 201
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 076	1 771
	Ränteintäkter HSB bunden placering	-166	212
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 403	301
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	4 313	2 284
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 208 558	-784 313
	Övriga räntekostnader	-10 851	-1 551
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 219 409	-785 864

Not 9	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	78 493 427	76 539 462
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	371 375	0
	Årets investeringar	0	2 325 340
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	78 864 802	78 864 802
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 921 616	-26 217 263
	Årets avskrivningar	-1 704 354	-1 704 353
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-29 625 970	-27 921 616
	<i>Utgående redovisat värde</i>	49 238 832	50 943 186
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	167 000 000	167 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 954 000	2 954 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	81 000 000	81 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	7 000 000	7 000 000
	<i>Summa</i>	257 954 000	257 954 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	37 737 000	37 737 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	37 737 000	37 737 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 562 919	3 562 020
	Övriga fordringar	35 411	44 234
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 598 330	3 606 254
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 469	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	545 176	256 007
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	546 645	256 007

Not 13	Kassa och bank	2024-08-31	2023-08-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handkassa	798	2 035
-----------	-----	-------

<i>Summa Kassa och bank</i>	798	2 035
-----------------------------	------------	--------------

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-08-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,42%	2025-04-28	6 240 000	320 000
Swedbank	2,51%	2027-08-25	6 240 000	240 000
Swedbank	2,51%	2027-08-25	5 000 000	0
Swedbank	2,51%	2027-08-25	2 233 820	0
Swedbank	1,35%	2026-11-25	2 250 360	0
Swedbank	4,42%	2025-04-28	2 333 300	0
Swedbank	4,22%	2025-04-28	6 400 000	320 000
Swedbank	0,89%	2025-06-18	1 912 500	0
			32 609 980	880 000

Långfristig del	15 484 180
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	240 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	16 885 800
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	17 125 800
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	880 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 520 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,17%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-08-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,42%	2025-04-28	6 240 000	320 000
Swedbank	2,51%	2027-08-25	6 240 000	240 000
Swedbank	2,51%	2027-08-25	5 000 000	0
Swedbank	2,51%	2027-08-25	2 233 820	0
Swedbank	1,35%	2026-11-25	2 250 360	0
Swedbank	4,42%	2025-04-28	2 333 300	0
Swedbank	4,22%	2025-04-28	6 400 000	320 000
Swedbank	0,89%	2025-06-18	1 912 500	0
			32 609 980	880 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	240 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	16 885 800
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	17 125 800
-----------------	------------

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	122 646	194 362
	Källskatt	8 008	7 308
	Inre fond	2 320 589	2 201 900
	Övriga kortfristiga skulder	45 299	32 394
	<i>Summa Övriga skulder</i>	2 496 542	2 435 964
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 024 264	1 013 992
	Upplupna räntekostnader	180 289	126 416
	Övriga upplupna kostnader	723 843	641 896
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 928 396	1 782 304

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 Brf Vårberg i Stockholm, org.nr. 702002-5560

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vårberg i Stockholm för räkenskapsåret 2023-09-01--2024-08-31.

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 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Vårberg i Stockholm för räkenskapsåret 2023-09-01--2024-08-31 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

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Owe Lätn
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JEANETTE ENGLÖFH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-18 kl. 15:35:58



LENNART OVEREEM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-02 kl. 18:09:26



SABAHATTIN SEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-19 kl. 10:22:35



MUHAREM DUREK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-18 kl. 16:14:41



ELSIE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-19 kl. 19:58:03



ANJA HAGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-30 kl. 10:49:30



OWE LÄTH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-06 kl. 12:39:02



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-08 kl. 14:31:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OWE LÄTH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-06 kl. 12:40:58



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-08 kl. 14:30:06



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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