



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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 20220901-20230831

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2018-09-13.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Båtholmen 1		10 år	2027-03-31	1967
Gränsholmen 1		10 år	2027-03-31	1967
Kummelholmen 1		10 år	2027-03-31	1967
Prästholmen 1		10 år	2027-03-31	1967

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
62	p-platser	0
96	garageplatser	0
9	lokaler (hyresrätt)	540
210	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17054
94	förråd	872

Totalt 471 objekt

18466



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Celal Ünsal	Ordförande	2017-06-12	2023-03-26
Celal Ünsal	Ledamot	2023-03-26	
Jeanette Englöfh	Ordförande	2023-03-26	
Jeanette Englöfh	Ledamot	2022-03-09	2023-03-26
Elsie Nilsson	HSB-Ledamot	2017-06-12	
Sabahattin Sel	Ledamot	2019-11-19	
Lennart Overeem	Ledamot	2023-03-26	
Lennart Overeem	Suppleant	2021-04-04	2023-03-26
Anja Haglund	Ledamot	2022-03-09	
Irene Linder	Suppleant	2022-03-09	
Muharem Durek	Suppleant	2023-03-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Celal Ünsal, Sabahattin Sel, Anja Haglund och Irene Linder.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Celal Ünsal, Jeanette Englöfh.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Gunvor Sjöberg, Rasim Ertik och Nermina Mesihovic valda vid föreningsstämman.

Anställda

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-21. På stämman deltog 27 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 2023-06-20.

Årsavgifterna höjdes från och med 2023-10-01 med 5%.

OVK startades under 2022/2023 och pågår, planeras att vara utförd senast under första hälften av 2024. Under 2022/2023 införde föreningen ett passersystem för att stärka föreningens skalskydd på föreningens fastigheter.

Föreningen har även under 2023 bytt ut sophanteringen, från att ha haft kärltömnda behållare till krantömnda behållare för restavfall och matavfall.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Relining av avloppsstammar färdigställt

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 274 och under året har det tillkommit 20 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 274.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	119	100	113	93	89
Skuldsättning, kr/kvm	1 814	1 866	1 918	1 970	2 022
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	232	209	198	191	194
Driftskostnad, kr/kvm	481	449	433	450	445
Årsavgifter, kr/kvm	662	591	591	591	588
Totala intäkter, kr/kvm	642	568	566	566	565
Nettoomsättning, tkr	11 861	10 484	10 455	10 446	10 420
Resultat efter finansiella poster, tkr	189	-178	-2 305	1 080	894
Soliditet, %	30	30	29	32	30

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

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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	7 964 116	0	541 411	8 505 527
S:a bundet eget kapital, kr	10 952 616	0	541 411	11 494 027
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 653 830	-178 099	-541 411	4 934 320
Årets resultat, kr	-178 099	178 099	189 152	189 152
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 475 731	0	-352 259	5 123 472
S:a eget kapital, kr	16 428 347	0	189 152	16 617 499

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 852 700 kr samt ianspråktagande skett med 311 289 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	5 475 731
Årets resultat, kr	189 152
Reservation till underhållsfond, kr	-852 700
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	311 289
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 123 472

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 123 472

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

Resultaträkning		2023-08-31	2022-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 861 156	10 483 971
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 625 747	-7 045 050
Övriga externa kostnader	Not 3	-231 834	-219 200
Planerat underhåll		-311 289	-481 668
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 015 201	-1 018 982
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 704 353	-1 534 300
Summa rörelsekostnader		-10 888 424	-10 299 200
Rörelseresultat		972 732	184 771
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 284	2 296
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-785 864	-365 166
Summa finansiella poster		-783 580	-362 870
Årets resultat		189 152	-178 099

Balansräkning		2023-08-31	2022-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	50 943 186	50 322 199
		50 943 186	50 322 199
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		50 943 686	50 322 699
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 201	6 931
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 545 515	4 431 964
Placeringskonto HSB Stockholm		16 505	16 448
Övriga fordringar	Not 9	44 234	55 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	256 007	488 617
		3 866 462	4 999 553
Kassa och bank	Not 11	2 035	2 824
Summa omsättningstillgångar		3 868 497	5 002 377
Summa tillgångar		54 812 183	55 325 076

Balansräkning		2023-08-31	2022-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 988 500	2 988 500
Yttre underhållsfond		8 505 527	7 964 116
		<u>11 494 027</u>	<u>10 952 616</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 934 320	5 653 830
Årets resultat		189 152	-178 099
		<u>5 123 472</u>	<u>5 475 731</u>
Summa eget kapital		<u>16 617 499</u>	<u>16 428 347</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	4 162 860	17 122 860
		<u>4 162 860</u>	<u>17 122 860</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	29 327 120	17 327 120
Leverantörsskulder		306 137	514 480
Skatteskulder		180 300	81 078
Fond för inre underhåll		2 201 900	2 152 806
Övriga skulder	Not 14	203 564	226 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 812 803	1 472 116
		<u>34 031 825</u>	<u>21 773 869</u>
Summa skulder		<u>38 194 685</u>	<u>38 896 729</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>54 812 183</u>	<u>55 325 076</u>

Kassaflödesanalys	2023-08-31	2022-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	189 152	-178 099
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 704 353	1 534 300
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 893 505	1 356 201
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	246 699	-213 926
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	256 920	-11 508
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 397 124	1 130 767
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 325 340	-437 513
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 325 340	-437 513
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-960 000	-960 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-960 000	-960 000
Årets kassaflöde	-888 216	-266 746
Likvida medel vid årets början	4 451 236	4 719 017
Likvida medel vid årets slut	3 563 019	4 452 271

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

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.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,2% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 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 20,6 % 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 2 845 017 kr.

Noter	2023-08-31	2022-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 282 590	10 081 500
Hyrer	749 678	625 045
Elstöd	95 541	0
Övriga intäkter	36 157	35 402
Bruttoomsättning	<u>12 163 966</u>	<u>10 741 947</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-84 255	-39 422
Hyresförluster	-1	0
Avsatt till inre fond	<u>-218 554</u>	<u>-218 554</u>
	11 861 156	10 483 971
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	433 866	395 122
Reparationer	218 218	193 434
El	613 546	495 817
Uppvärmning	2 921 663	2 795 383
Vatten	751 279	574 612
Sophämtning	405 421	414 358
Fastighetsförsäkring	318 664	283 382
Kabel-TV och bredband	417 754	394 651
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	433 230	406 246
Förvaltningsarvoden	326 435	317 725
Tomträttsavgäld	741 500	741 500
Övriga driftkostnader	<u>44 171</u>	<u>32 819</u>
	7 625 747	7 045 050
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	54 758	82 580
Administrationskostnader	80 782	47 458
Extern revision	23 250	23 375
Medlemsavgifter	<u>73 043</u>	<u>65 788</u>
	231 834	219 200
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	223 250	192 450
Revisionsarvode	29 000	28 000
Övriga arvoden	6 000	6 000
Löner och övriga ersättningar	438 733	450 579
Sociala avgifter	203 714	200 707
Uttagsbeskattning	90 419	118 430
Pensionskostnader och förpliktelser	<u>24 085</u>	<u>22 815</u>
	1 015 201	1 018 982
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 771	1 944
Ränteintäkter HSB placeringskonto	212	16
Övriga ränteintäkter	<u>301</u>	<u>336</u>
	2 284	2 296
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	784 313	362 329
Övriga räntekostnader	<u>1 551</u>	<u>2 837</u>
	785 864	365 166

Noter	2023-08-31	2022-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	76 539 462	76 101 949
Årets investeringar	2 325 340	437 513
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 864 802	76 539 462
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-26 217 263	-24 682 963
Årets avskrivningar	-1 704 353	-1 534 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 921 616	-26 217 263
Utgående bokfört värde	50 943 186	50 322 199
Taxeringsvärde		
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
Summa taxeringsvärde	257 954 000	257 954 000
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	44 234	55 593
	44 234	55 593
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	254 803	487 441
Upplupna intäkter	1 204	1 176
	256 007	488 617
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	2 035	2 824
	2 035	2 824

Noter		2023-08-31	2022-08-31				
Not 12	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Swedbank	2658621855	0,89%	2025-06-18	1 912 500	0	
	Swedbank	2754506216	4,88%		2 333 300	0	
	Swedbank	2754506224	1,35%	2026-11-25	2 250 360	0	
	Swedbank	2754506257	4,93%		2 233 820	0	
	Swedbank	2853689806	4,91%		5 000 000	0	
	Swedbank	2951107362	1,36%	2023-12-21	6 560 000	320 000	
	Swedbank	2951250642	4,88%		6 560 000	320 000	
	Swedbank	2951474994	1,12%	2024-04-25	6 640 000	320 000	
					33 489 980	960 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					28 689 980	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 162 860	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					37 737 000	37 737 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld					29 327 120	17 327 120
						29 327 120	17 327 120
Not 14	Övriga skulder						
	Momsskuld					194 362	193 270
	Källskatt					7 308	7 588
	Övriga kortfristiga skulder					1 894	25 411
						203 564	226 269
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader					126 416	65 611
	Förutbetalda hyror och avgifter					1 046 386	885 842
	Övriga upplupna kostnader					640 001	520 664
						1 812 803	1 472 117
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut						
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut						

Noter

2023-08-312022-08-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....

Celal Ünsal

.....

Anja Haglund

Elsie Nilsson

.....

Lennart Overeem

.....

Jeanette Englöf

Sabahattin Sel

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har

-

-

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 2022-09-01--2023-08-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 2022-09-01--2023-08-31 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
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Owe Låth
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 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: 2023-12-11 kl. 11:10:58



LENNART OVEREEM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-07 kl. 20:49:08



SABAHATTIN SEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-06 kl. 19:36:43



ELSIE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-11 kl. 11:35:44



ANJA HAGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-08 kl. 14:04:33



CELAL ÜNSAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-11 kl. 16:18:48



OWE LÄTH

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-12-12 kl. 17:48:41



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-12-13 kl. 09:52:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 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: 2023-12-12 kl. 17:50:10



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-12-13 kl. 09:52:01



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.