



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Vårsådden i Stockholm

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vårsådden i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-5594 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-22.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Höräfsan 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-04-01	1960
Hövålmén 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-04-01	1960
Rågåkern 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-04-01	1960
Rågaxet 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-04-01	1960
Vårsådden 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-04-01	1960

Totalt 5
objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försikring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
14	förråd	184
428	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28 744
12	lokaler (hyresrätt)	691
228	p-platser	0
74	garageplatser	1 354
Totalt 756 objekt		30 973



Föreningens lägenheter fördelas på: 60 st 2 rok, 207 st 3 rok, 161 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bengt Herke	Ordförande	2021-05-24	2024-09-03
Håkan Dackéus	Ordförande	2024-09-03	
Håkan Dackéus	Ledamot	2023-05-25	2024-09-03
Anne Källman	Ledamot	2017-06-27	2024-04-07
Peter Ekfält	Ledamot	2024-05-21	
Kari Varis	Ledamot	2019-05-31	
Lotta Wildenius	Ledamot	2017-06-27	
Albert Olsén	Ledamot	2024-05-21	
Elin Ida Katari Wahlgren	Ledamot	2024-05-21	
Lisa Vilander Dackell	Ledamot	2023-05-25	2024-05-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elin Wahlgren, Lotta Wildenius och Håkan Dackéus.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kari Varis, Lotta Wildenius, Håkan Dackéus och Albert Olsén.

Revisorer har varit: Lidija Vukovic med Gregor Borgstrand som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Michaela Dyhlén (sammankallande), Lars Gustav Lindros samt Senor Abdulkarim Nouri, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 47 östberättigade medlemmar varav 2 genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 3% från den 1 januari 2024. Årsavgiften kommer att höjas med 4% från 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-14.

Stamspolning har gjorts av stående stammar.

OVK besiktning har utförts men anmärkningar kvarstår.

Nytt bastuaggregat har inköpts och bytts ut.

Ny tvättmaskin inköpt till Fjugestagränd 11

Ny tvättmaskin inköpt till Stjärnsundsgatan 27

Ny tvättmaskin inköpt till Glanshammarsgatan 93
I portarna har det installerats beröringsfria öppnarknappar.
Nya skärmar har installerats till 2 st undercentraler.
Underhålls och säkerhetsbeskränning av träd.
Takfläktar har bytts ut (5 st).
Under extrastämman 2023-09-27 röstades det ja till att föreningen
övertar underhållsansvaret för fönsterbytet.
En entreprenör för att utföra fönsterbytet har upphandlats så
fönsterprojektet är påbörjat under 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Byte garageportar
2023	Molok för hushållssopor installerades utomhus
2023	Byte låssystem portar
2023	Systematiskt brandskyddsarbete påbörjades
2023	Laddstolpar installation
2020	Portar byte samt installation av porttelefoner
2013	Armaturer i trapphus
2008	Tvättstugorna renoverades
2005	Fasadfogar mellan huskropparna
2003	Tak, stuprör, rökluckor och fläktar byte
1995	Trapphus målning
1994	Stambyte
2024	Dränering baksidan Fjugestagränd 1-23
2024	Stamspolning
2024	OVK besiktning

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

Årtal	Åtgärd
2025	Fönsterbyte
2025	Lekplatser upprustning
2025	Renovering av liggande stammar
2026	Renovering av tegelfogar
2025	Målning av dörrar
2025	Takfläktar utbytes
2026	Balkongplattor byte
2025	Tvättutrustning byte
2025	Ombyggnation av lokal till lägenheter

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 34 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 540 och under året har det tillkommit 40 och avgått 38 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 542.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	219	237	209	201	190
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	265	236	198	226	193
Årsavgifter, kr/kvm	752	736	715	681	655
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	87	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	800	790	746	721	677
Nettoomsättning, tkr	24 246	23 575	22 012	21 302	20 180
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 999	3 788	2 968	3 732	3 216
Soliditet, %	89	90	87	90	91

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

I samband med upprättandet av årsredovisningen för 2024 har en justering gjorts i hur vi beräknar våra nyckeltal. Från och med detta år inkluderar vi nu även förrådsytan i beräkningarna, vilket innebär att vissa nyckeltal kan vara omräknade och därmed presenteras på ett annat sätt än tidigare. Denna ändring reflekterar en mer omfattande och korrekt bild av vårt fastighetsinnehav och dess användning.

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.

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.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal visas 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	1 943 260	0	0	1 943 260
Upplåtelseavgifter, kr	898 776	0	0	898 776
Underhållsfond, kr	11 599 521	0	-2 601 891	8 997 630
S:a bundet eget kapital, kr	14 441 557	0	-2 601 891	11 839 666
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	31 740 445	3 787 929	2 601 891	38 130 266
Årets resultat, kr	3 787 929	-3 787 929	1 998 692	1 998 692
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	35 528 374	0	4 600 583	40 128 958
S:a eget kapital, kr	49 969 931	0	1 998 692	51 968 624

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 075 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 676 891 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	35 528 374
Årets resultat, kr	1 998 692
Reservation till underhållsfond, kr	-1 075 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 676 891
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	40 128 957

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	40 128 957

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

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	24 245 616	23 574 974
Övriga rörelseintäkter	Not 3	532 661	699 061
Summa Rörelseintäkter		24 778 277	24 274 035
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-21 341 405	-18 771 235
Övriga externa kostnader	Not 5	-600 480	-817 287
Personalkostnader	Not 6	-542 213	-490 791
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-889 968	-753 413
Summa Rörelsekostnader		-23 374 067	-20 832 726
Rörelseresultat		1 404 210	3 441 309
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	594 616	346 931
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134	-311
Summa Finansiella poster		594 482	346 620
Resultat efter finansiella poster		1 998 692	3 787 929
Resultat före skatt		1 998 692	3 787 929
Årets resultat		1 998 692	3 787 929

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	29 014 598	29 901 826
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	326 124	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	1 876 668	775 755
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		31 217 390	30 677 581
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		31 217 890	30 678 081

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		64 459	5 423
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	8 019 726	5 916 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 711 068	1 414 372
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		9 795 253	7 336 541
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		17 500 000	17 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		17 500 000	17 500 000
Summa Omsättningstillgångar		27 295 253	24 836 541
Summa Tillgångar		58 513 143	55 514 623

BALANSRÄKNING	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 842 036	2 842 036
Fond för yttre underhåll	8 997 630	11 599 521
Summa Bundet eget kapital	11 839 665	14 441 557
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	38 130 266	31 740 445
Årets resultat	1 998 692	3 787 929
Summa Fritt eget kapital	40 128 957	35 528 374
Summa Eget kapital	51 968 623	49 969 931
Skulder		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	2 333 517	1 618 730
Skatteskulder	73 440	55 892
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 388 794	378 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 3 748 769	3 491 758
Summa Kortfristiga skulder	6 544 521	5 544 691
Summa Skulder	6 544 521	5 544 691
Summa Eget kapital och skulder	58 513 143	55 514 623

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 404 210	3 441 309
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	889 968	753 413
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	889 968	753 413
Erhållen ränta	589 138	224 785
Erlagd ränta	-134	-311
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	2 883 182	4 419 196
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-351 594	51 694
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	999 829	-1 245 687
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	648 235	-1 193 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 531 417	3 225 203
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 429 778	-1 151 383
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 429 778	-1 151 383
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Förändring av checkräkningskredit	0	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	2 101 640	2 073 820
Likvida medel vid årets början	23 361 491	21 287 671
Likvida medel vid årets slut	25 463 131	23 361 491

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

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 inanspråktagande 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.

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	21 801 444	21 166 920
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	321 000	0
	Hyror lokaler	679 551	624 426
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 238 507	1 233 496
	Hyror förbrukningsbaserad	24 408	23 988
	Hyror informationsöverföring	321 000	642 000
	Hyror övrigt	26 316	26 100
	Övriga primära intäkter	167 156	166 494
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	24 579 382	23 883 424
	Avgiftsbortfall	0	-96 600
	Hyresbortfall	-333 766	-211 850
	<i>Summa</i>	-333 766	-308 450
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	24 245 616	23 574 974
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	507 920	489 377
	Övriga sekundära intäkter	24 741	209 684
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	532 661	699 061
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 825 821	-1 708 491
	Snö och halk-bekämpning	-293 440	-373 797
	Reparationer	-1 494 919	-1 363 005
	Planerat underhåll	-3 676 891	-2 732 138
	Försäkringsskador	-720 250	-367 147
	El	-748 603	-810 608
	Uppvärmning	-5 986 329	-5 466 867
	Vatten	-1 478 772	-991 868
	Sophämtning	-448 271	-383 534
	Fastighetsförsäkring	-593 482	-644 101
	Kabel-TV och bredband	-802 761	-744 560
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-773 810	-756 262
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 083 585	-1 043 858
	Tomträttsavgäld	-1 385 000	-1 385 000
	Övriga driftkostnader	-29 469	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-21 341 405	-18 771 235

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-29 420	-74 857
	Administrationskostnader	-169 596	-204 796
	Extern revision	-38 750	-34 750
	Konsultkostnader	0	-36 000
	Medlemsavgifter	-124 560	-119 280
	Föreningsverksamhet	-89 778	-187 938
	Övriga förvaltningskostnader	-148 377	-159 667
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-600 480	-817 287
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-250 000	-250 000
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-171 720	-136 000
	Sociala avgifter	-110 493	-94 791
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-542 213	-490 791
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 663	2 596
	Ränteintäkter placeringar	589 686	342 422
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 267	1 913
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	594 616	346 931

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 743 610	55 553 912
	Årets investeringar	0	2 189 698
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	57 743 610	57 743 610
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 841 783	-27 088 370
	Årets avskrivningar	-887 228	-753 413
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-28 729 011	-27 841 783
	Utgående redovisat värde	29 014 598	29 901 826
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	319 000 000	319 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 893 000	4 893 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	237 000 000	237 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 724 000	2 724 000
	Summa	563 617 000	563 617 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	0	0
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	0	0
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Årets investeringar	328 865	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	328 865	0
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 741	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-2 741	0
	Utgående redovisat värde	326 124	0
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	775 755	1 814 070
	Årets investeringar	1 429 778	1 151 383
	Omklassificering	-328 865	-2 189 698
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	1 876 668	775 755

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	7 963 131	5 861 491
	Övriga fordringar	56 595	55 255
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	8 019 726	5 916 746
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	127 624	122 146
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 583 444	1 292 226
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 711 068	1 414 372
Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	18 555	18 555
	Källskatt	129 514	118 798
	Inre fond	116 886	116 886
	Övriga kortfristiga skulder	123 839	124 072
	<i>Summa Övriga skulder</i>	388 794	378 311
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 097 408	1 998 982
	Övriga upplupna kostnader	1 651 361	1 492 776
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 748 769	3 491 758

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 Vårsådden i Stockholm, org.nr. 702002-5594

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vårsådden i Stockholm för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 december 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. Revisornas 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 uppger, 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. Risker 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 Vårsådden i Stockholm för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lidija Vukovic
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Vårsådden i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN DACKÉUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 11:27:10



PETER EKFÄLT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 13:45:55



LOTTA WILDENIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 17:56:01



ALBERT OLSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 13:30:20



KARI VARIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 13:28:21



ELIN IDA KATARI WAHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 08:31:04



LIDIJA VUKOVIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 20:17:42



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:25:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Vårsådden i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LIDIJA VUKOVIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 09:45:49



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:25:13

