



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Vörten i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-4786 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Struvan 2	1954-01-01	1955 och 1981
Vörten 1	1954-01-01	1954 och 1981

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. 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 m ²
4	lokaler (hyresrätt)	115
2	förråd	20
73	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 444
2	lägenheter (hyresrätt)	77
28	p-platser	0
23	garageplatser	0
Totalt 132 objekt		4 656

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 33 st 2 rok, 6 st 3 rok, 15 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bengt Bondestad	Ordförande	2012-09-20
Peter Tillman	Ledamot	2017-05-11
Gunilla Lundh	Ledamot	2020-04-15
Christer Sandén	Ledamot	2012-05-16
Emil Danielsson	Ledamot	2022-06-06
Sara Wahlgren	Ledamot	2024-06-28

Mandatperiod för Sara Wahlgren och Peter Tillman går ut vid ordinarie föreningsstämman 2025.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Tillman, Bengt Bondestad, Christer Sandén och Emil Danielsson.

Revisorer har varit: Holger Behr med Ann-charlott Sjöqvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Tonje Larsen (sammankallande), Tobias Lejholm samt Sunna Ardal, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar, varav 3 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 25 %.

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 2024-05-14.

Under 2024 har det stora fokuset i styrelsen varit på att slutföra de stora projekten som i huvudsak genomfördes under 2023:

- Byggnation av balkonger till samtliga lägenheter
- Renovering av fönster och fasader
- Driftsättning av IMD avseende el
- Montering av solceller
- Installation av laddpunkter på samtliga parkeringar och garage

Vi har i skrivande stund kvar ett antal besiktningsanmärkningar som entreprenören skall åtgärda för att kunna få full betalning.

Vi har också ett viteskrav på entreprenören för att arbetet inte var klart enligt tidplan. Förhandlingar pågår men i mycket långsam takt då åtgärderna av anmärkningar ligger till grund för processen.

Vid årsskiftet har vi en viss "överlikviditet", dels för att betala slutfakturan när entreprenören slutfört entreprenaderna men också för att genomföra bytet av garageportar och eventuellt borra för bergvärme. Likviditeten är under tiden bunden med på konton med ränta för att finnas tillgänglig under våren när vi beräknar att fakturor ska betalas. När dessa kvarvarande punkter är avklarade kommer vi att amortera av lånen ner till att vi har kvar en rimlig likviditet.

Inför 2024 gjorde styrelsen en djupanalys av vår ekonomi för de kommande åren samt en grundlig omarbetning av den långsiktiga underhållsplanen. Det var också det arbetet som låg till grund för den relativt höga avgiftshöjningen som gjordes i januari 2024.

Vid årsskiftet 2024/2025 bytte vi även ekonomisk förvaltare från HSB till Simpleko vilket styrelsen tidigare informerat om.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023-2024	Byte av låssystem
2024	Renovering och försäljning av en hyresrätt
2023-2024	Uppfört balkong på samtliga 75 lägenheter.
2023-2024	Renoverat fasader och socklar.
2023-2024	Renoverat samtliga fönster (som inte bytts till balkongdörr) och bytt ett stort antal källarfönster.
2023	Monterat 633 m2 solceller på taken
2023	Infört IMD
2023	Monterat laddpunkter på samtliga parkeringar och i samtliga garage
2022	Projektering balkonger, fasad och fönster
2022	Renovering av en hyresrätt
2021	Renovering och försäljning av en hyresrätt
2021	Sophantering ändrades till gemensam delvis nedgrävd station
2019	Lagstadgad OVK
2019	Bytt termostater på samtliga radiatorer
2018/2019	Bytt till LED-belysning i samtliga gemensamma lokaler
2018	Fiber till samtliga lägenheter med bredband och TV från Allente som ingår i årsavgiften
2018	Översyn skalskydd
2018	Kompletterat utomhusbelysning
2016/2017	Fläktbyte på vindama
2010	Tilläggsisolerat vindama
2005	Stambyte och utbyte av elektriska installationer inkl ledningar
2003	Renovering och byte av maskiner i tvättstugor,
2001	Installerat fjarrvärme

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

Årtal	Åtgärd
2025	Översyn av mark och utomhusmiljö
2025	Byte garageportar
2025	Projektering för att se om vi skulle kunna borra för bergvärme och utjämna förbrukningskurvor med hjälp av batterier

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 92 och under året har det tillkommit 8 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 95.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	109	64	128	164	136
Skuldsättning, kr/kvm	7 334	5 824	0	0	542
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 651	6 131	0	0	573
Räntekänslighet, %	9	9	0	0	1
Energikostnad, kr/kvm	314	269	229	214	192
Årsavgifter, kr/kvm	916	706	644	609	586
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	83	82	82	83
Totala intäkter, kr/kvm	1 049	808	743	703	668
Nettoomsättning, tkr	4 723	3 714	3 449	3 263	3 102
Resultat efter finansiella poster, tkr	-292	-428	25	126	-174
Soliditet, %	30	30	95	95	79

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.

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.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande .

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 109kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om hyreshöjning med 4 %. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	3 524 900	0	33 000	3 557 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	9 633 650	0	1 917 000	11 550 650
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 007 610	0	-78 249	929 360
S:a bundet eget kapital, kr	14 166 160	0	1 871 751	16 037 910
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 317 430	-428 110	78 249	967 569
Årets resultat, kr	-428 110	428 110	-292 085	-292 085
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	889 320	0	-213 836	675 484
S:a eget kapital, kr	15 055 480	0	1 657 915	16 713 394

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 213 000 kr samt ianspråktagande skett med 291 249kr

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	889 320
Årets resultat, kr	-292 085
Reservation till underhållsfond, kr	-213 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	291 249
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	675 484

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	675 484

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	4 723 312	3 714 236
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	32 996
Summa Rörelseintäkter		4 723 312	3 747 232
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 198 748	-2 813 799
Övriga externa kostnader	Not 5	-227 635	-113 038
Personalkostnader	Not 6	-224 234	-194 340
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-505 794	-482 690
Summa Rörelsekostnader		-4 156 412	-3 603 867
Rörelseresultat		566 900	143 366
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 393	8 097
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-864 379	-579 573
Summa Finansiella poster		-858 986	-571 476
Resultat efter finansiella poster		-292 085	-428 110
Resultat före skatt		-292 085	-428 110
Årets resultat		-292 085	-428 110

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	15 024 694	15 239 216
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	31 221 735	27 440 276
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		46 246 429	42 679 492
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		46 246 929	42 679 992

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	3 863 594	12 715
Aktuell skattefordran		0	704 977
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	666 917	9 124 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	174 573	150 140
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 705 084	9 991 912
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 328 138	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 328 138	0
Summa Omsättningstillgångar		9 033 222	9 991 912
Summa Tillgångar		55 280 151	52 671 904



BALANSRÄKNING	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	15 108 550	13 158 550
Fond för yttre underhåll	929 361	1 007 610
Summa Bundet eget kapital	16 037 911	14 166 160
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	967 569	1 317 430
Årets resultat	-292 085	-428 110
Summa Fritt eget kapital	675 484	889 320
Summa Eget kapital	16 713 394	15 055 480
Skulder		
Avsättningar		
Övriga avsättningar	Not 153 420 541	0
Summa Avsättningar	3 420 541	0
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1623 000 000	21 000 000
Summa Långfristiga skulder	23 000 000	21 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1711 000 000	6 000 000
Leverantörsskulder	-4 071	7 143 482
Skatteskulder	15 604	14 023
Övriga kortfristiga skulder	Not 18129 524	103 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 191 005 159	3 355 156
Summa Kortfristiga skulder	12 146 216	16 616 424
Summa Skulder	38 566 757	37 616 424
Summa Eget kapital och skulder	55 280 151	52 671 904

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 566 900 143 366

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 505 794 482 690

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

505 794 482 690

Erhållen ränta

5 393 8 097

Erlagd ränta

-844 540 -571 823

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

233 548 62 330

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -3 168 606 -699 114

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -9 490 047 9 828 173

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-12 658 653 9 129 059

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-12 425 105 9 191 389

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -4 072 731 -29 671 058

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-4 072 731 -29 671 058

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 1 950 000 0

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 7 000 000 27 000 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

8 950 000 27 000 000

Årets kassaflöde

-7 547 836 6 520 331

Likvida medel vid årets början

9 107 661 2 587 329

Likvida medel vid årets slut

4 980 365 9 107 661

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.

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 ianspråktagande 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.

Beskattning

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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	3 928 194	3 110 377
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	143 187	0
	Hyror bostäder	120 522	145 155
	Hyror lokaler	156 990	154 381
	Hyror garage och parkeringsplatser	342 515	308 577
	Hyror förbrukningsbaserad	19 542	5 229
	Hyror övrigt	22 504	4 124
	Övriga primära intäkter	41 097	37 736
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 774 551	3 765 579
	Avgiftsbortfall	0	-18 404
	Hyresbortfall	-51 239	-32 939
	<i>Summa</i>	-51 239	-51 343
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 723 312	3 714 236

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	32 996
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	32 996

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-249 955	-191 448
	Snö och halk-bekämpning	-32 501	-30 438
	Reparationer	-245 159	-181 811
	Planerat underhåll	-291 249	-240 026
	Försäkringsskador	-4 504	-31 016
	El	-588 790	-333 519
	Uppvärmning	-689 577	-769 828
	Vatten	-176 042	-143 067
	Sophämtning	-72 621	-32 634
	Fastighetsförsäkring	-71 489	-79 255
	Kabel-TV och bredband	-259 786	-263 242
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-151 884	-146 595
	Förvaltningsavtalskostnader	-348 337	-370 920
	Övriga driftkostnader	-16 855	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 198 748	-2 813 799

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-269	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 393	-16 057
	Administrationskostnader	-20 152	-19 778
	Extern revision	-20 000	-15 000
	Konsultkostnader	-10 500	0
	Medlemsavgifter	-27 900	-26 200
	Föreningsverksamhet	-12 596	-4 414
	Övriga förvaltningskostnader	-120 826	-31 589
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-227 635	-113 038
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 725	-4 374
	Övriga arvoden	-127 049	-116 887
	Löner och övriga ersättningar	-38 850	-29 137
	Sociala avgifter	-53 610	-43 942
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-224 234	-194 340
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 026	4 765
	Ränteintäkter placeringar	487	1 875
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 880	1 457
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	5 393	8 097
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-864 379	-579 573
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-864 379	-579 573

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 071 145	21 335 469
	Ingående anskaffningsvärde mark	696 000	696 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	287 314	287 314
	Årets investeringar	291 272	2 735 676
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	25 345 731	25 054 459
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 815 243	-9 332 553
	Årets avskrivningar	-505 794	-482 690
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 321 037	-9 815 243
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 024 694	15 239 216
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 400 000	44 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 758 000	1 758 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	984 000	984 000
	<i>Summa</i>	84 142 000	84 142 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 000 000	30 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	35 000 000	30 000 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	27 440 276	504 894
	Årets investeringar	3 781 459	26 935 382
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	31 221 735	27 440 276
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	3 863 594	12 715
	<i>Summa Kundfordringar</i>	3 863 594	12 715

I Kundfordringar 2024 ingår fordran för fasadentreprenad med 3 420 541 kr

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

652 227

9 107 661

Övriga fordringar

14 690

16 419

Summa Övriga fordringar

666 917

9 124 080

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

174 573

150 140

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

174 573

150 140

Not 15	Övriga avsättningar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------	------------	------------

Övriga avsättningar

Fasadentreprenad

3 420 541

0

Summa Övriga avsättningar

3 420 541

0

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,51%	2026-03-01	5 600 000	0
Stadshypotek AB	3,61%	2026-03-01	9 400 000	0
Stadshypotek AB	3,43%	2027-01-30	8 000 000	0
Stadshypotek AB	3,4%	2025-03-20	5 000 000	0
Stadshypotek AB	4,58%	2025-09-30	6 000 000	0
			34 000 000	0

Långfristig del

23 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

11 000 000

Kortfristig del

11 000 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

0

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

0

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,69%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,51%	2026-03-01	5 600 000	0
Stadshypotek AB	3,61%	2026-03-01	9 400 000	0
Stadshypotek AB	3,43%	2027-01-30	8 000 000	0
Stadshypotek AB	3,4%	2025-03-20	5 000 000	0
Stadshypotek AB	4,58%	2025-09-30	6 000 000	0
			34 000 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 11 000 000

Kortfristig del 11 000 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder

Depositioner	19 827	19 827
Momsskuld	30 378	0
Inre fond	71 383	74 785
Övriga kortfristiga skulder	7 936	9 151
Summa Övriga skulder	129 524	103 763

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	760 664	364 703
Upplupna räntekostnader	27 589	7 750
Övriga upplupna kostnader	216 906	2 982 703
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 005 159	3 355 156

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 Vörten i Stockholm, org.nr. 716417-4786

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vörten i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

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. 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. 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 Vörten i Stockholm för räkenskapsåret 2024 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Holger Behr
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

BENGT BONDESTAD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 06:31:32



SARA WAHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 19:02:09



EMIL DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 17:41:01



PETER TILLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 17:05:46



CHRISTER SANDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 18:30:50



GUNILLA LUNDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 08:43:09



HOLGER BEHR

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 21:03:34



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 09:57:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

HOLGER BEHR

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 21:06:18



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 09:56:35



HSB – där möjligheterna bor

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.