



# Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Vårberg i Stockholm

MEMBER 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 2024-2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-30.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

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

### Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 94                       | förråd                                | 877                      |
| 8                        | lokaler (hyresrätt)                   | 480                      |
| 210                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 17 054                   |
| 62                       | p-platser                             | 0                        |
| 97                       | garageplatser                         | 2 425                    |
| <b>Totalt 471 objekt</b> |                                       | <b>20 836</b>            |

## Styrelsens sammansättning

| Namn                    | Roll        | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|-------------------------|-------------|------------|------------|
| Jeanette Englöfh        | Ordförande  | 2023-03-26 |            |
| Elsie Nilsson           | HSB-Ledamot | 2017-06-12 |            |
| Sabahattin Sel          | Ledamot     | 2019-11-19 |            |
| Per-Åke Gunnar Hornesjö | Ledamot     | 2025-03-07 |            |
| Per-Åke Gunnar Hornesjö | Suppleant   | 2024-03-06 | 2025-03-07 |
| Lennart Overeem         | Ledamot     | 2023-03-26 |            |
| Anja Haglund            | Ledamot     | 2022-03-09 |            |
| Muharem Durek           | Ledamot     | 2024-03-06 | 2025-03-07 |
| Amra Tabakovic          | Suppleant   | 2024-03-06 |            |
| Verica Dedovic          | Suppleant   | 2025-03-07 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anja Haglund, Sabahattin Sel, Per-Åke Hornesjö och Amra Tabakovic.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sabahattin Sel, Jeanette Englöfh, Per-Åke Gunnar Hornesjö, Lennart Overeem och Anja Haglund.

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

Valberedning har varit: Alexandra Berktaş (sammankallande), Gunvor Sjöberg samt Rebwar Hassan, valda vid föreningsstämman.

Anställda  
Föreningen har en anställd som arbetar med fastighetskötsel.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-20. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen sträcker sig i 20 år. 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 2023-06-20.

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-10-01 med 15%.  
Efter räkenskapsåret höjdes årsavgifterna med 7% fr o m 2025-10-01  
OVK startades i maj 2024, planeras att vara utförd senast juni 2026.  
Besiktning av samtliga rökluckor är gjorda, nya brandsläckaren är inskaffade.

Styrelsen har tecknat ett serviceavtal för föreningens brandskydd.  
Från 1 juni 2025 har föreningen SBC som tekniskförvaltning.  
Under sommaren 2025 genomfördes det en säkerhetsbesiktning i föreningen.  
Verksamhetsanalys samt Fastighetsanalys och underhållsplanering, påbörjades februari 2025.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

| Årtal     | Åtgärd  |
|-----------|---|
| 2024-2026 | OVK   |
| 2025-2026 | Brandskyddsarbete   |
| 2026      | Kommer styrelsen att se över ang. fastighetsnära förpackningsinsamling. |
| 2026      | Måla nya linjer på garage och parkeringsplatserna                       |
| 2026      | Staket vid garage   |
| 2026      | Borttagning av fem lekplatser   |
| 2026      | Områdes skyltar över föreningens fastigheter                            |
| 2026      | Klottersanering   |
| 2026      | Styrelsen håller på att se över föreningens ute belysning               |

## Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 275 och under året har det tillkommit 9 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 273.

## Flerårsöversikt

|  | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Sparande, kr/kvm                       | 161       | 126       | 119       | 100       | 113       |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 519     | 1 860     | 1 814     | 1 866     | 1 918     |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 1 856     | 1 912     | 0         | 0         | 0         |
| Räntekänslighet, %                     | 2         | 3         | 3         | 3         | 4         |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 234       | 266       | 232       | 209       | 198       |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 798       | 699       | 662       | 591       | 591       |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 92        | 92        | 0         | 0         | 0         |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 709       | 737       | 642       | 568       | 566       |
| Nettoomsättning, tkr                   | 14 663    | 12 927    | 11 861    | 10 484    | 10 455    |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 110     | 70        | 189       | -178      | -2 305    |
| Soliditet, %                           | 32        | 31        | 30        | 30        | 29        |

From år 2024/2025 ligger även garageytan med i nyckeltalen.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |  |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 2 988 500                  | 0  | 0                         | 2 988 500                  |
| Underhållsfond, kr                    | 8 823 966                  | 0  | -110 142                  | 8 713 824                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>11 812 466</b>          | <b>0</b>   | <b>-110 142</b>           | <b>11 702 324</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |  |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 4 805 033                  | 69 960   | 110 142                   | 4 985 135                  |
| Årets resultat, kr                    | 69 960                     | -69 960  | 1 109 714                 | 1 109 714                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>4 874 993</b>           | <b>0</b>   | <b>1 219 856</b>          | <b>6 094 849</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>16 687 459</b>          | <b>0</b>   | <b>1 109 714</b>          | <b>17 797 173</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 288 000 kr samt ianspråktagande skett med 398 142 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 | 4 874 993        |
| Årets resultat, kr                                  | 1 109 714        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -288 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 398 142          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>6 094 849</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>6 094 849</b> |
|------------------------------------|------------------|

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

# Resultaträkning

|   |       | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>  |       |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 14 663 003               | 12 927 148               |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 103 812                  | 440                      |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>  |       | <b>14 766 815</b>        | <b>12 927 588</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                          |                          |
| Driftskostnader   | Not 4 | -9 517 816               | -8 361 656               |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -364 194                 | -472 702                 |
| Personalkostnader   | Not 6 | -1 176 292               | -1 103 820               |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -1 704 354               | -1 704 354               |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>   |       | <b>-12 762 656</b>       | <b>-11 642 532</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>2 004 159</b>         | <b>1 285 056</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 7 517                    | 4 313                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -901 962                 | -1 219 409               |
| <b>Summa Finansiella poster</b>   |       | <b>-894 445</b>          | <b>-1 215 096</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>1 109 714</b>         | <b>69 960</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>  |       | <b>1 109 714</b>         | <b>69 960</b>            |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>1 109 714</b>         | <b>69 960</b>            |

# Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

|   |       |                   |                   |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader m.h.t. tomträtt                     | Not 9 | 47 534 478        | 49 238 832        |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> |       | <b>47 534 478</b> | <b>49 238 832</b> |

#### Finansiella anläggningstillgångar

|  |        |            |            |
|--|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10 | 500        | 500        |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Summa Anläggningstillgångar** 47 534 978 49 239 332

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

|  |        |                  |                  |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar                               |        | 7 884            | 15 512           |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 7 037 109        | 4 598 330        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 514 909          | 546 645          |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>7 559 901</b> | <b>5 160 487</b> |

#### Kassa och bank

|                             |        |            |            |
|-----------------------------|--------|------------|------------|
| Kassa och bank              | Not 13 | 205        | 798        |
| <i>Summa Kassa och bank</i> |        | <b>205</b> | <b>798</b> |

**Summa Omsättningstillgångar** 7 560 106 5 161 285

**Summa Tillgångar** 55 095 084 54 400 617

# Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 2 988 500         | 2 988 500         |
| Fond för yttre underhåll         | 8 713 824         | 8 823 966         |
| <b>Summa Bundet eget kapital</b> | <b>11 702 324</b> | <b>11 812 466</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 4 985 135        | 4 805 033        |
| Årets resultat                  | 1 109 714        | 69 960           |
| <b>Summa Fritt eget kapital</b> | <b>6 094 849</b> | <b>4 874 993</b> |

### Summa Eget kapital

**17 797 173**      **16 687 459**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|   |        |                   |                   |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 16 996 680        | 15 484 180        |
| <b>Summa Långfristiga skulder</b>               |        | <b>16 996 680</b> | <b>15 484 180</b> |

#### Kortfristiga skulder

|   |        |                   |                   |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 14 653 300        | 17 125 800        |
| Leverantörsskulder                              |        | 849 894           | 582 143           |
| Skatteskulder                                   |        | 37 208            | 96 096            |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 16 | 2 613 758         | 2 496 542         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17 | 2 147 071         | 1 928 396         |
| <b>Summa Kortfristiga skulder</b>               |        | <b>20 301 231</b> | <b>22 228 978</b> |

### Summa Skulder

**37 297 911**      **37 713 158**

### Summa Eget kapital och skulder

**55 095 084**      **54 400 617**

# Kassaflödesanalys

|   | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat   | 2 004 159                | 1 285 056                |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar   | 1 704 354                | 1 704 354                |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>1 704 354</b>         | <b>1 704 354</b>         |
| Erhållen ränta  | 3 655                    | 2 844                    |
| Erlagd ränta  | -968 011                 | -1 165 536               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>2 744 157</b>         | <b>1 826 719</b>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 63 192                   | -291 657                 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder   | 610 802                  | 344 600                  |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>673 994</b>           | <b>52 943</b>            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>3 418 151</b>         | <b>1 879 661</b>         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | 0                        | 0                        |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -960 000                 | -880 000                 |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-960 000</b>          | <b>-880 000</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>2 458 151</b>         | <b>999 661</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>4 563 717</b>         | <b>3 564 055</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>7 021 868</b>         | <b>4 563 717</b>         |

## 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 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 2 845 017 kr

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Definitioner nyckeltal

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 intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

| Not 2 | Nettoomsättning                         | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 13 605 858               | 11 913 873               |
|       | Hyror lokaler                           | 48 608                   | 43 321                   |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser      | 1 061 585                | 1 086 546                |
|       | Hyror förbrukningsbaserad               | 454                      | 2 605                    |
|       | Hyror övrigt                            | 298 060                  | 267 389                  |
|       | Övriga primära intäkter                 | 36 955                   | 25 576                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>15 051 520</b>        | <b>13 339 310</b>        |
|       | Avgiftsbortfall                         | 0                        | -17 303                  |
|       | Hysesbortfall                           | -169 963                 | -176 304                 |
|       | Avsatt till inre fond                   | -218 554                 | -218 554                 |
|       | <i>Summa</i>                            | <b>-388 517</b>          | <b>-412 161</b>          |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>14 663 003</b>        | <b>12 927 148</b>        |
|       |   | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                  |                          |                          |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>           |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                 | 103 667                  | 0                        |
|       | Övriga sekundära intäkter               | 145                      | 440                      |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>     | <b>103 812</b>           | <b>440</b>               |

| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -459 823                 | -414 798                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -81 070                  | -67 109                  |
|       | Reparationer                                    | -197 484                 | -196 531                 |
|       | Planerat underhåll                              | -398 142                 | -434 561                 |
|       | Försäkringsskador                               | -637 207                 | -2 740                   |
|       | El  | -422 467                 | -405 913                 |
|       | Uppvärmning                                     | -3 438 507               | -3 307 514               |
|       | Vatten  | -1 013 490               | -955 054                 |
|       | Sophämtning                                     | -381 919                 | -394 547                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -372 829                 | -353 239                 |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -395 199                 | -395 170                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -459 066                 | -380 666                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -454 230                 | -312 302                 |
|       | Tomträttsavgäld                                 | -741 500                 | -741 512                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -64 884                  | 0                        |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-9 517 816</b>        | <b>-8 361 656</b>        |
|       |   |                          |                          |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                        | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                 |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp           | -50 233                  | -37 835                  |
|       | Administrationskostnader                        | -92 986                  | -120 036                 |
|       | Extern revision                                 | -33 000                  | -25 000                  |
|       | Medlemsavgifter                                 | -107 343                 | -91 783                  |
|       | Föreningsverksamhet                             | -3 643                   | 15 693                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                    | -76 989                  | -213 740                 |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>           | <b>-364 194</b>          | <b>-472 702</b>          |

| Not 6 | Personalkostnader              | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Personalkostnader</i>       |                          |                          |
|       | Revisionsarvode                | -29 580                  | -29 000                  |
|       | Övriga arvoden                 | -258 060                 | -253 000                 |
|       | *                              | -470 850                 | -469 154                 |
|       | Sociala avgifter               | -254 918                 | -230 020                 |
|       | Uttagsbeskattning              | -162 883                 | -122 646                 |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i> | <b>-1 176 292</b>        | <b>-1 103 820</b>        |

\* Föreningen har en anställd som arbetar med fastighetsskötsel.

| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 6 485                    | 3 076                    |
|       | Ränteintäkter placeringar                                     | 0                        | -166                     |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 1 032                    | 1 403                    |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>7 517</b>             | <b>4 313</b>             |

| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter              | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                  | -898 216                 | -1 208 558               |
|       | Övriga räntekostnader                                   | -3 746                   | -10 851                  |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | <b>-901 962</b>          | <b>-1 219 409</b>        |

| Not 9  | Byggnader m.h.t. tomträtt                           | 2025-08-31         | 2024-08-31         |
|--------|---|--------------------|--------------------|
|        | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>              |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                | 78 493 427         | 78 493 427         |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar         | 371 375            | 371 375            |
|        | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>        | <b>78 864 802</b>  | <b>78 864 802</b>  |
|        | <i>Akkumulerade avskrivningar</i>                   |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                              | -29 625 970        | -27 921 616        |
|        | Årets avskrivningar                                 | -1 704 354         | -1 704 354         |
|        | Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp         | 0                  | 0                  |
|        | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>             | <b>-31 330 324</b> | <b>-29 625 970</b> |
|        | <i>Byggnader m.h.t. tomträtt</i>                    | <b>47 534 478</b>  | <b>49 238 832</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                               | <i>2025-08-31</i>  | <i>2024-08-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                   | 175 000 000        | 167 000 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                    | 5 000 000          | 2 954 000          |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                      | 68 000 000         | 81 000 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                       | 6 200 000          | 7 000 000          |
|        | <i>Summa</i>  | <b>254 200 000</b> | <b>257 954 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                           | <i>2025-08-31</i>  | <i>2024-08-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                | 37 737 000         | 37 737 000         |
|        | Varav i eget förvar                                 | 0                  | 0                  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                           | <b>37 737 000</b>  | <b>37 737 000</b>  |
| Not 10 | Andra långfristiga värdepappersinnehav              | 2025-08-31         | 2024-08-31         |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>       |                    |                    |
|        | Ingående värde andel i HSB                          | 500                | 500                |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar                      | 2025-08-31         | 2024-08-31         |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                            |                    |                    |
|        | Avräkningskonto HSB                                 | 7 021 663          | 4 562 919          |
|        | Övriga fordringar                                   | 15 446             | 35 411             |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                      | <b>7 037 109</b>   | <b>4 598 330</b>   |

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-08-31** **2024-08-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 5 331          | 1 469          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 509 578        | 545 176        |
| <b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>514 909</b> | <b>546 645</b> |

**Not 13 Kassa och bank** **2025-08-31** **2024-08-31***Kassa och bank*

|                             |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|
| Handkassa                   | 205        | 798        |
| <b>Summa Kassa och bank</b> | <b>205</b> | <b>798</b> |

**Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-08-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Swedbank            | 2,66%            | 2028-06-21        | 1 912 500         | 0                           |
| Swedbank            | 2,9%             | 2026-04-28        | 2 333 300         | 0                           |
| Swedbank            | 1,35%            | 2026-11-25        | 2 250 360         | 0                           |
| Swedbank            | 2,51%            | 2027-08-25        | 2 233 820         | 0                           |
| Swedbank            | 2,51%            | 2027-08-25        | 5 000 000         | 0                           |
| Swedbank            | 2,51%            | 2027-08-25        | 5 920 000         | 320 000                     |
| Swedbank            | 2,9%             | 2026-04-28        | 5 920 000         | 320 000                     |
| Swedbank            | 2,71%            | 2026-04-28        | 6 080 000         | 320 000                     |
|                     |                  |                   | <b>31 649 980</b> | <b>960 000</b>              |

|   |            |
|---|------------|
| Långfristig del   | 16 996 680 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 320 000    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 14 333 300 |
| Kortfristig del   | 14 653 300 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 960 000    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 3 840 000  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,58%      |
| Finns swap-avtal  | Nej        |

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-08-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Swedbank            | 2,66%            | 2028-06-21        | 1 912 500         | 0                           |
| Swedbank            | 2,9%             | 2026-04-28        | 2 333 300         | 0                           |
| Swedbank            | 1,35%            | 2026-11-25        | 2 250 360         | 0                           |
| Swedbank            | 2,51%            | 2027-08-25        | 2 233 820         | 0                           |
| Swedbank            | 2,51%            | 2027-08-25        | 5 000 000         | 0                           |
| Swedbank            | 2,51%            | 2027-08-25        | 5 920 000         | 320 000                     |
| Swedbank            | 2,9%             | 2026-04-28        | 5 920 000         | 320 000                     |
| Swedbank            | 2,71%            | 2026-04-28        | 6 080 000         | 320 000                     |
|                     |                  |                   | <b>31 649 980</b> | <b>960 000</b>              |

|   |            |
|---|------------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 320 000    |
| Lån som ska konverteras inom ett år       | 14 333 300 |
| Kortfristig del                           | 14 653 300 |

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-08-31 2024-08-31**

|                             |                  |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |                  |                  |
| Momsskuld                   | 162 883          | 122 646          |
| Källskatt                   | 7 870            | 8 008            |
| Inre fond                   | 2 389 722        | 2 320 589        |
| Övriga kortfristiga skulder | 53 283           | 45 299           |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>2 613 758</b> | <b>2 496 542</b> |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-08-31 2024-08-31**

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 1 185 229        | 1 024 264        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 114 240          | 180 289          |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 847 602          | 723 843          |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>2 147 071</b> | <b>1 928 396</b> |

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. Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2025-12-17.

# 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 1 september 2024 - 31 augusti 2025.

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 2025 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 revisionsssed 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed 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 för LCE och god revisionsssed 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 för LCE 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 1 september 2024 - 31 augusti 2025 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 Mattsson  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Owe Läth  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 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: 2025-12-18 kl. 20:27:16



**Lennart Overeem**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-18 kl. 21:04:47



**Sabahattin Sel**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-18 kl. 21:04:37



**Elsie Nilsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-18 kl. 16:10:51



**Anja Haglund**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-18 kl. 21:17:03



**Per-Åke Gunnar Hornesjö**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-17 kl. 14:01:26



**Owe Läth**

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-19 kl. 12:07:15



**Joakim Mattsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-19 kl. 14:49:47



## Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Owe Läth**

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-19 kl. 12:09:19



**Joakim Mattsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-19 kl. 14:49:04



# 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.