



Styrelsen för HSB brf Varmfronten i Stockholm

Org.nr: 769609-9139

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen innehar fastigheten Varmfronten 1 i Stockholm kommun. Fastigheten innehas med tomträtt och den nuvarande tomträttsavgälden löper till och med 2023-09-30.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	118	9 217
Hyresrätter	16	1 202
Lokaler	13	1 337

Föreningens fastighet är byggd 1984 värdeår 1984.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Sopsug i Skarpnäck Samfällighetsförening. (Sopsam)

Föreningens andel är 11 481. Sopsam har under år 2021 genomfört en renovering av sopsugen och sopsugens huvudledningar runt om i Skarpnäck. Från BRF Varmfronten och de andra medlemmarna i Sopsam har detta under året inneburit ökade kostnader utifrån andelstal både för sophanteringen men även genom höga engångskostnader för renoveringsarbetet under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna förändrats med 2%.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året har föreningen, utöver det löpande underhållet, haft fokus på hållbarhet. Ett arbete som är pågående med start under 2022 en förbättring av värmesystemet som både kommer generera bättre tillgång till värme och varmvatten, men även till en besparing av elkostnader eftersom befintligt värmesystem i fastigheten byts ut till fjärrvärme. Arbetet görs i nära samarbete med HSB.

Ett annat projekt som också är pågående och som är det mest kostsamma just nu är en upprustning av de liggande stammarna runt om fastigheten. Styrelsen har kontakt med en entreprenör som känner till fastigheten väl och som arbetat med våra rör under flera år tillbaka. Vi har lärt oss mycket av det arbete som har genomförts och arbetet kommer att fortsätta under kommande år.

Arbetet med de liggande stammarna har resulterat i att den föredetta färgbutik på Skarpnäcks Allé har stått outhyrd. Idag är lokalen snart återställd och vi hoppas på att få in en ny hyresgäst i lokalerna så snart som möjligt. Styrelsen har kontakt med personer som är intresserade av att hyra lokalen vilket både ger en mer levande miljö ut mot gatan men även en ytterligare inkomstkälla för föreningen.

Gårdsprojektet har fortlöpt och vår innergård är idag nästan helt upprustad. Sedan starten har vi fått en ny lekplats och uppdaterade gemensamma sällskapsytor utomhus. Nästa steg kommer vara att se oss runt om i fastigheten för att se vad som behöver rustas upp där.

Vidare är det flera stora projekt som är pågående och som har planerats under det föregående året och som kommer att fortsätta under år 2022. Det mest noterbara kommer att vara det nya skalskyddet, vilket innebär att vi kommer få nya porttelefoner, ett nytt bokningssystem och elektroniska informationstavlor i trapphusen. För medlemmarna kommer det innebära att det blir lättare att ta del av ny information om vad som är på gång i fastigheten då en nyhet enkelt kommer att kunna gå ut direkt på informationstavlorna. Det kommer också innebära att det blir lättare att ta emot gäster samtidigt som det minskar risken för obehöriga att ta sig in i trapphusen och andra gemensamma utrymmen.

Styrelsens uppfattning är att vi har en god ekonomi i föreningen med både sparat kapital och om vilka projekt som bör prioriteras under de nästkommande åren. Styrelsen består idag av både erfarna ledamöter och nya, förhoppningen är att vi även i framtiden ska ha en naturlig omsättning på ledamöterna för att få en god representation av medlemmarna i styrelsen även i fortsättningen.

Förvaltningsberättelse

Under det senaste året, 2021, har följande investeringar gjorts i fastigheten.

Årtal	Ändamål
2021	Gårdsprojektet (pågående)
2021	Byte av fläktar
2021	Vatten- och värmesystem (pågående)
2021	Ny belysning på vindarna
2021	Relining liggande stammar på Skarpnäcks allé/Pilotgatan
2021	Toalett i tvättstuga (pågående)

Gårdsprojektet

Markarbetet på innergården har genomförts av Rajala Design under sommarmånaderna. I stora drag är idag innergården färdigrenoverad. Nästa steg i detta arbete är att gå runt fastigheten på utsidan och se över vilket behov som finns här för upprustning. Arbetet är planerat för åren 2022 och/eller 2023.

Byte av fläktar

Föreningen har bytt 4 st takfläktar.

Vatten- och värmesystem

Föreningen består av 134 lägenheter med en total uppvärmningsyta av 13632 kvm. Idag använder föreningen fjärrvärme för uppvärmning samt värmepumpar, frånluftsåtervinning och el beredare för varmvatten. Värmepumparna producerar i första hand värme och vid ett överskott varmvatten.

Under 2021 har föreningen gjort en upphandling genom HSB för att nå vårt mål som omfattas av bland annat att minska energikostnaden och att få ett mer driftsäkert system som är både miljövänligt och hållbart. Detta innebär idag att föreningen producerar varmvatten med samma vatten som distribueras i värmeledningarna för uppvärmning. Genom att installera en varmvattenväxlare vid varje anslutningspunkt där det idag finns värmepump och el beredare får föreningen varmvatten indirekt via fjärrvärme.

Kalkylen pekar på en nettobesparing på cirka 79000:-/år. Vi har ansökt om stöd hos Länsstyrelsen för energieffektivisering men vi har ännu inte tagit del av något beslut om detta. Installationen genomförs under 2022. Datum är ej fastställt för start.

Ny belysning på vindarna

Det har installerats ny belysning på vindar.

Relining liggande stammar på Skarpnäcks allé/Pilotgatan

Under hösten fortsatte renoveringen av de liggande stammarna runt om fastigheten. Föreningen har tidigare haft kännedom om att rören under fastigheten är i dåligt skick. Under hösten fortsatte arbetet från Skarpnäcks allé 74 till Pilotgatan 9. Arbetet är både omfattande och kostsamt. Delar av rören har bytts ut, andra delar har ledits om medan merparten av rören har renoverats med relining. Fortsättningen på detta arbete runt om fastigheten kommer vara en stor utgift för föreningen under de kommande åren där merparten av de liggande stammarna kommer att renoveras med relining eller bytas ut.

Arbetet som genomfördes under hösten sågs som ett pilotprojekt där vi tagit lärdom från arbetet och nu vet vi bättre vad vi kan förvänta oss i andra delar av fastigheten. Se även nedan under planerat underhåll.

Toalett i tvättstuga

Efter en vattenskada är idag både toaletten och delar av golvet i entrén som finns i anslutning till tvättstugan mot Pilotgatan helt utrivet. Under den senaste månaden har utrymmena torkats och de är idag redo för att återställas till ett nytt fungerande badrum igen.

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

Årtal	Ändamål
2022	Relining fortsättning
2022	Vatten- och värmesystem fortsättning
2022	Bokningssystem skalskydd
2022	Gårdsbelysning
2022-2023	Gårdsprojektet fortsättning
2022	Radonmätning
2022-2027	Renovering av hyreslägenheter
2022	Toalett i tvättstuga

Förvaltningsberättelse

Byte och relining av liggande stammar

Föreningen kommer under år 2022 att ta upp ett lån för finansiera fortsatt renovering av de liggande stammarna. Vi planerar att under år 2022 att ta upp ett lån för finansiera fortsatt renovering av de liggande stammarna. Det totala arbetet uppskattas kosta ca 10 miljoner kronor. Har vi kapitalet minskar risken för att det ska bli uppehåll i renoveringen, vilket skulle riskera att både fördröja och fördyra processen. Exakt hur omfattande arbetet är går inte att säga, men utifrån de lärdomar vi fått till oss från det arbete som gjorts under år 2021 är lärdomen dels att kostnader kan komma att öka, men även att detta är något vi måste göra skyndsamt då stora delar av de liggande stammarna är i ett dåligt skick.

Entreprenören planerar för fortsatt arbete under första kvartalet år 2022. Sedan är planeringen att arbetet ska fortsätta att pågå under stora delar av det kommande året eller kommande åren tills det att alla de liggande stammarna är renoverade. Information till dem som berörs kommer gå ut löpande och det är framför allt de som bor på bottenplan som kan komma att drabbas. Renoveringsarbetet kommer också ge oss mer kunskap om hur skicket är för de stående stammarna i fastigheterna och för att få en tydligare bild av när i underhållsplanen det arbetet ska planeras och med vilken metod de bäst ska rustas upp. Idag går det inte att säga mer om när detta bör ske. Styrelsens uppfattning är dock, utifrån den information vi fått, att läget inte på något vis är akut vad gäller de stående stammarna.

Vatten- och värmesystem

Föreningen genomför installation av vatten- och värmesystemet som presenterats ovan under år 2022.

Bokningssystem skalskydd

Som ovan presenteras kommer arbetet med det nya skalskyddet påbörjas och slutföras under våren 2022. Vi hoppas att alla medlemmar snabbt anpassar sig till omställningen och vår hemmiljö kommer att bli både enklare och säkrare. Mer specifik information om detta arbete har gått ut löpande.

Gårdsbelysning

Ljuskällorna i belysningen på gården ska bytas ut. Från äldre halogenbelysning till modernare LED. Detta sker dels för att få en mer energieffektiv lösning för ljussättningen men även för att vi ska få en ljusare gård. Delar av gården är mörkare än önskat av flera medlemmar där exempelvis lekplatsen under höstmånaderna särskilt har nämnts. Arbetet kommer att genomföras under år 2022. Målsättningen var att arbetet skulle ske under vintern 2021-2022, nu går vi mot ljusare tider och målsättningen är att ny belysning är på plats senast i början av kvartal tre 2022 och inför hösten.

Gårdsprojektet fortsättning

Fortsättningen på arbetet ska ske utanför gården nu när arbetet på den inre gården är färdig. När arbetet kommer igång beror på kostnader och kring vilken omfattning som bedöms på det arbete som ska genomföras. Målsättningen är att ha en bättre bild av detta under våren. I övrigt vad gäller gården kommer underhåll ske löpande gällande beskärning av träd eller utefter andra önskemål som inkommer och liknande.

Radonmätning

Radonmätning genomförs under kvartal 1 år 2022 och skickas till Strålsäkerhetsmyndigheten.

Renovering av hyreslägenheter

Föreningen påbörjar renovering av kök. I nuläget är det beslut om upprustning av tre hyreslägenheter. Därefter statusbesiktning. Renovering av resterande hyreslägenheterna kommer ett ske löpande under åren framöver och utefter behov. Föreningen har idag 16 hyreslägenheter i fastigheten. Många av dessa har inte renoverats eller upprustats nämnvärt sedan fastighetens byggår. Som hyresvärdar har vi skyldigheten att upprätthålla en god standard för våra hyresgäster och planeringen för underhållet sker i huvudsak genom en nära kontakt med HSB. I nuläget är det tre kök som ska renoveras. Arbetet förväntas startas under kvartal 1 år 2022.

Underhållsplan

I underhållsplanen finns även flera andra punkter med som kan komma att rustas upp under de nästkommande fem åren. Det rör bland annat målning av trapphus, och diverseunderhåll. Eftersom underhållsplanen är ett levande dokument kan detta komma att ändras och andra projekt komma att starta utifrån medlemmarnas önskemål och styrelsens bedömning i nära samarbete med HSB.

Toalett i tvättstuga

Arbetet med renoveringen av toaletten och entrén till tvättstugan mot pilotgatan förväntas vara färdigställt under mars-april 2022.

Övriga väsentliga händelser

I maj anordnades en boendedag och i samband med extra stämman hade vi ett medlemsmöte.

Förvaltningsberättelse

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27. Vid stämman deltog 36 medlemmar varav 36 var röstberättigade.

Extra stämman hölls 2021-10-12 rörande Lusthusen. Vid den stämman deltog 14 röstberättigade och två fullmakter.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-27 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Inge Hjalmarsson
Jan Sandström
Birgitta Berglund
Djamel Zeghachov
Ida Överland
Gunnar Sandberg
Karin Unneback
Johan Tikkanen

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2021-05-27 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Inge Hjalmarsson
Jonas Björk
Karin Unneback
Jan Sandström
Birgitta Berglund
Gunnar Sandberg
Åsa Christin Ahlberg
Henric Liljegard

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Inge Hjalmarsson, Jan Sandström, Birgitta Berglund, Gunnar Sandberg och Karin Unneback.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Inge Hjalmarsson, Jonas Björk, Birgitta Berglund och Åsa Christin Ahlberg. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Hugo Svensson
BoRevision
Föreningsvald ordinarie
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av David Hudert, ordförande, Grazyna Simeonidis och Ida Överland. David Hudert avgick 2022-02-18.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-08-31.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Förvaltningsberättelse

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 164 (164) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 8 (11) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	250	276	167	169	198
Skuldsättning, kr/kvm	5 627	5 627	5 627	5 627	5 627
Räntekänslighet, %	9%	9%	10%	10%	10%
Energikostnad, kr/kvm	195	186	188	193	188
Driftskostnad, kr/kvm*	658	644	782	737	680
Årsavgift, kr/kvm	785	770	755	739	709
Totala intäkter, kr/kvm*	981	992	980	913	897

*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	11 627	11 597	12 068	11 680	11 490
Resultat efter finansiella poster i tkr	-3 089	45	-2 195	-943	-677
Soliditet %	42%	44%	44%	44%	44%

(Nykeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Förvaltningsberättelse

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		11 721 847
Rörelsekostnader	-	14 017 182
Finansiella poster	-	793 337
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-3 088 672
Planerat underhåll	+	4 677 207
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 347 486
Årets sparande		2 936 020
Årets sparande per kvm total yta		250

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 893 776	15 324 313	807 873	-11 518 701	45 081
Reservering till fond 2021			2 582 000	-2 582 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-3 067 707	3 067 707	
Balanserat i ny räkning				45 081	-45 081
Årets resultat					-3 088 672
Belopp vid årets slut	48 893 776	15 324 313	322 166	-10 987 913	-3 088 672

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-11 473 620
Årets resultat	-3 088 672
Reservering till underhållsfond	-2 582 000
Ianspråktagande av underhållsfond	3 067 707
Summa till stämmans förfogande	-14 076 586

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-14 076 586
-------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

HSB brf Varmfronten i Stockholm

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 626 760	11 596 570
Övriga rörelseintäkter	Not 2	95 087	313 144
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-12 196 356	-9 110 931
Övriga externa kostnader	Not 4	-130 310	-271 240
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-343 030	-351 921
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 347 486	-1 347 486
Summa rörelsekostnader		-14 017 182	-11 081 577
Rörelseresultat		-2 295 335	828 136
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	59 187	54 921
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-852 524	-837 977
Summa finansiella poster		-793 337	-783 056
Årets resultat		-3 088 672	45 081

HSB brf Varmfronten i Stockholm

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	Not 8	108 062 654	109 410 139
		<u>108 062 654</u>	<u>109 410 139</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>108 062 654</u>	<u>109 410 139</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		67 518	4 232
Övriga fordringar	Not 9	1 228 245	1 303 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	685 566	727 303
		<u>1 981 328</u>	<u>2 034 955</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	9 300 000	10 800 000
Kassa och bank	Not 12	2 087	2 739
Summa omsättningstillgångar		<u>11 283 415</u>	<u>12 837 694</u>
Summa tillgångar		<u>119 346 069</u>	<u>122 247 834</u>

HSB brf Varmfronten i Stockholm

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	64 218 089	64 218 089
Yttre underhållsfond	322 166	807 873
	<u>64 540 255</u>	<u>65 025 962</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-10 987 913	-11 518 701
Årets resultat	-3 088 672	45 081
	<u>-14 076 586</u>	<u>-11 473 620</u>
Summa eget kapital	<u>50 463 669</u>	<u>53 552 342</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 54 303 750	66 155 000
	<u>54 303 750</u>	<u>66 155 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 11 851 250	0
Leverantörsskulder	507 711	497 724
Skatteskulder	39 536	81 337
Övriga skulder	Not 15 342 712	250 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 837 441	1 711 033
	<u>14 578 650</u>	<u>2 540 492</u>
Summa skulder	<u>68 882 400</u>	<u>68 695 492</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>119 346 069</u>	<u>122 247 834</u>

HSB brf Varmfronten i Stockholm

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-3 088 672	45 081
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 347 486	1 347 486
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 741 187	1 392 566
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-52 927	181 955
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	186 907	-423 233
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 607 207	1 151 288
Årets kassaflöde	-1 607 207	1 278 068
Likvida medel vid årets början	12 104 310	10 826 242
Likvida medel vid årets slut	10 497 104	12 104 310

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

HSB brf Varmfronten i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,05% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 3,75% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 695 364 kr.

HSB brf Varmfronten i Stockholm

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 237 728	7 095 384
Individuell mätning vatten	6 096	6 072
Hyror	3 935 655	3 889 195
Bredband	323 124	323 448
Övriga intäkter	258 890	371 785
Bruttoomsättning	<u>11 761 493</u>	<u>11 685 884</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-134 733	-89 286
Hyresförluster	0	-28
	11 626 760	11 596 570
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	95 087	313 144
	95 087	313 144
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	925 486	790 817
Reparationer	1 512 654	1 450 860
El	894 985	968 593
Uppvärmning	1 078 448	1 017 995
Vatten	564 243	527 138
Sophämtning	376 234	401 837
Fastighetsförsäkring	200 414	172 354
Kabel-TV och bredband	401 972	401 232
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	343 366	339 296
Förvaltningsarvoden	512 468	495 418
Tomträttsavgäld	675 900	675 900
Övriga driftkostnader	32 979	32 136
Planerat underhåll	4 677 207	1 837 355
	12 196 356	9 110 931
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	26 981	12 574
Administrationskostnader	66 729	67 886
Extern revision	16 500	16 500
Konsultkostnader	0	151 780
Medlemsavgifter	20 100	22 500
	130 310	271 240
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	238 700	225 254
Revisionsarvode	4 500	4 500
Övriga arvoden	35 000	37 500
Sociala avgifter	64 830	82 192
Övriga personalkostnader	0	2 475
	343 030	351 921
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	570	650
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	319
Ränteintäkter HSB bunden placering	57 364	52 992
Övriga ränteintäkter	1 252	960
	59 187	54 921
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	851 217	837 352
Övriga räntekostnader	1 307	625
	852 524	837 977

HSB brf Varmfronten i Stockholm

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
Not 8 Byggnader och tomträtt					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	124 952 086	124 952 086			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 952 086	124 952 086			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar	-15 541 947	-14 194 461			
Årets avskrivningar	-1 347 486	-1 347 486			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 889 432	-15 541 947			
Utgående redovisat värde	108 062 654	109 410 139			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	103 000 000	103 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 200 000	11 200 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	70 000 000	70 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 586 000	3 586 000			
Summa taxeringsvärde	187 786 000	187 786 000			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	33 228	1 849			
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 194 697	1 301 252			
Placeringskonto HSB Stockholm	319	319			
	1 228 245	1 303 420			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	625 084	704 031			
Upplupna intäkter	60 482	23 272			
	685 566	727 303			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	2 500 000			
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 500 000	1 500 000			
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	6 800 000	6 800 000			
	9 300 000	10 800 000			
Not 12 Kassa och bank					
Handkassa	1 670	2 322			
Nordea	417	417			
	2 087	2 739			
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788859747	1,29%	2023-10-09	11 851 250	0
Nordea	39788888127	0,97%	2022-01-19	11 851 250	0
Nordea	39788888135	1,13%	2023-01-18	11 851 250	0
Nordea	39788888143	1,89%	2026-01-21	11 851 250	0
Nordea	39788937071	1,20%	2024-11-20	18 750 000	0
				66 155 000	

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

66 155 000

HSB brf Varmfronten i Stockholm

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		54 303 750
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	93 109 000	93 109 000
Not 14 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	11 851 250	0
	11 851 250	0
Not 15 Övriga skulder		
Depositioner	340 366	248 248
Källskatt	2 346	2 150
	342 712	250 398
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	135 211	134 879
Förutbetalda hyror och avgifter	993 129	1 069 667
Övriga upplupna kostnader	709 101	506 487
	1 837 441	1 711 033
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut		
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Inge Hjalmarsson

Birgitta Berglund

Åsa Christin Ahlberg

Gunnar Sandberg

Jan Sandström

Jonas Björk

Karin Unneback

Henric Liljegard

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

Hugo Svensson
Av föreningen vald revisor

Joakim Häll
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Varmfronten i Stockholm, org.nr. 769609-9139

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Varmfronten i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Varmfronten i Stockholm för räkenskapsåret 2021 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hugo Svensson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsförening Varmfronten i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGE HJALMARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 20:26:17



GUNNAR SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 17:53:02



JONAS BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 20:34:57



KARIN UNNEBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 18:23:40



JAN SANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 21:06:20



BIRGITTA BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 17:37:00



ÅSA CHRISTIN AHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 17:34:47



HENRIC LILJEGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-20 kl. 07:21:02



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 10:31:55



HUGO SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 09:25:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsförening Varmfronten i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 10:32:58



HUGO SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 09:35:10



HSB – där möjligheterna bor