



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsförening Varmfronten i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsförening Varmfronten i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 769609-9139 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2003. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-06-05.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Varmfronten 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2023-10-01	1984

**Totalt 1
objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lokaler (hyresrätt)	1337
118	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9217
16	lägenheter (hyresrätt)	1202
Totalt 144 objekt		11756

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 40 st 2 rok, 66 st 3 rok, 26 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Inge Hjalmarsson	Ordförande	2015-05-06	2022-05-10
Jonas Björk	Ordförande	2022-05-10	
Jonas Björk	Ledamot	2021-06-01	
Karin Unneback	Ledamot	2020-06-16	
Birgitta Berglund	Ledamot	2020-06-16	
Jan Sandström	Ledamot	2020-06-16	
Åsa Christin Ahlberg	Ledamot	2021-06-01	
Gunnar Sandberg	Ledamot	2019-06-13	2022-05-10
Elisabeth Guiduzzi Westman	Ledamot	2022-05-10	
Andrey Kuzmin	Ledamot	2022-05-10	
Axel Beerman	Ledamot	2022-05-10	
Henric Liljegard	Ledamot	2021-12-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Sandström, Karin Unneback, Åsa Ahlberg, Jonas Björk samt Axel Beermann.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Karin Unneback, Birgitta Berglund, Jan Sandström, Åsa Christin Ahlberg, Inge Hjalmarsson, Jonas Björk.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Hugo Svensson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Gunnar Sandberg, Ida överland samt Grazyna Simenoidis, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-09. På stämman deltog 23 medlemmar, varav 2 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 2%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-10-04.

Inledning

Föreningen består av 134 lägenheter med en total uppvärmningsyta av 13632 kvm. Under verksamhetsåret 2022 har BRF Varmfronten i huvudsak genomfört följande för att upprusta och bibehålla en hög standard i fastigheten.

Bokningssystem skalskydd

Föreningen har infört ett nytt skalskydd med bokningstavlor i trapphusen för tvättstuga, gårdslokal, gästlägenhet och hobbylokal. Arbetet har genomförts för att modernisera skalskyddet och minska förekomsten av obehöriga personer i våra trapphus. Numer har alla tillgång till brickor för inpassering i kombination med porttelefon. Bokning av gemensamhetslokaler går även att göra på internet.

Vatten- och värmesystem

Under 2021 gjorde föreningen en upphandling genom HSB för att uppnå en en lägre energikostnad och att få ett mer driftsäkert system för värme och varmvatten som är både miljövänligt och hållbart. Genom att ha installerat varmvattenväxlare vid varje anslutningspunkt där det idag finns värmepump och elberedare får föreningen idag varmvatten indirekt via fjärrvärme.

Kalkylen pekade på en nettobesparing på cirka 79 000:-/år (med dagens energipriser sannolikt högre). Bostadsrättsföreningen har fått stöd från Länsstyrelsen för energieffektiviseringen och installationen genomförs under år 2022. Arbetet är helt färdigt första halvan av år 2023 med installation av ytterligare elektronik till systemet.

Relining liggande stammar

Under hösten slutfördes renoveringen av de liggande stammarna runt om fastigheten. Föreningen har tidigare renoverat avloppsrör längs med Skarpnäcks Allé. Styrelsens uppfattning är att arbetet i huvudsak gått bra även om det varit arbetsamt för både styrelse och boende att genomgå detta omfattande arbete.

Arbetet genomfördes av personer som tidigare arbetat med relining i fastigheten, vilket hade gett oss viktiga lärdomar inför detta arbete. För att förkorta avstängningar tillhandahölls tillfälliga omdragningar av avlopp temporärt för att hålla avloppsavstängningar för boende och verksamheter så korta som möjligt.

Bostadsrättsföreningen har tagit upp ett nytt lån om 10 miljoner kronor för arbetet. Kvaliteten på våra liggande stammar ska nu vara god. Nästa steg i detta är att se över när de stående stammarna ska renoveras där den tekniska livslängden har passerat.

Renovering av hyreslägenheter

Föreningen hade år 2022, 16 hyreslägenheter i fastigheten (en ombildades till bostadsrätt i januari 2023). Många av hyreslägenheterna 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. Under år 2022 renoverades två kök.

Gårdsbelysning

Ljuskällorna i belysningen på gården har bytts ut. Från äldre halogenbelysning till modernare LED. Detta har genomförts dels för att få en mer energieffektiv lösning för ljussättningen, men även för att vi ska få en ljusare gård.

Radonmätning

Radonmätning har genomförts under år 2022 och har skickas till Strålsäkerhetsmyndigheten.

Toalett i tvättstuga

Renoveringen av våtrum (toalett och dusch) i tvättstugan längs med Pilotgatan har färdigställts under 2022 på grund av en vattenskada i duschutrymmet.

Gården

Mindre arbeten har genomförts på gården under året. Bland annat har trappsteg byggts för att öka tillgängligheten till gårdslokalen och till gästlägenheten. Lekparken på gården har rustats upp genom att ta bort träd och buskar för att lekplatsen ska motsvara standarder och lagkrav.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2009-2011	Byte av hissar
2013	Värmesystem, byte av undercentral
2015	Taksäkerhet
2015-2016	Upprustning av gårdshus
2016	Målning och upprustning av loftgångsräcken
2017-2021	Upprustning av innergård, ny lekplats, grillplats mm.
2017	Renovering av trävirke runt entréer i trapphus
2018	Nya fläktar i kommersiella lokaler
2018	Värme/vatten, styr och reglagesystem uppdaterat i undercentraler
2018	Renovering av hissar på Varmfrontsgatan 4 och 18
2018	Renovering av balkongräcken
2019	Renovering av tvättstuga på Pilotgatan med nya maskiner
2019	Renoveringsåtgärder i hyresrätter efter besiktning (badrum mm.)
2021	Relining, liggande stammar del av ledning längs Skarpnäcks Allé
2021-2022	Renovering av toalett i tvättstuga, Pilotgatan
2021	Ny belysning på vindar
2022	Relining av liggande stammar runt om fastigheten, färdigställt
2022	Uppdatering av skalskydd, porttelefoner och bokningssystem
2022	Nya ljuskällor för gårdsbelysning
2022	Renovering av kök hyresrätter, 2st
2021-2023	Uppdatering av vatten och värmesystem

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

Under de kommande fem åren planerar styrelsen att genomföra ytterligare relining/stamrenovering av de stående stammarna i fastigheten. När och hur detta ska genomföras kommer att följas av en genomlysning under år 2023 där det kommer förtydligas vad, och när arbetena kommer att genomföras.

Styrelsen planerar även en forstättning av upprustning i vår utomhusmiljö. Nästkommande steg är att fortsätta detta arbete längs med fastighetens utsida. Arbetet med vår innergård är i stort färdigt.

I underhållsplanen återfinns även sedvanlig upprustning av våra fastigheter som målning och annat löpande underhåll efter behov.

Årtal	Ändamål
2023	Upprustning av utomhusmiljö
2024	Relining av stående stammar (årtal ej fastställt)

Den årliga tomträttsavgälden höjs från och med 2023-10-01 till 990 400 kronor. Dock skall särskild nedsättning gälla under de fyra första åren. Det första året blir det 829 000 kr, andra året 869 300, tredje året 909 700 kr och fjärde året 950 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 164 och under året har det tillkommit 10 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 161.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	210	250	276	167	169
Skuldsättning, kr/kvm	6 445	5 627	5 627	5 627	5 627
Räntekänslighet, %	10	9	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	196	195	186	188	193
Driftskostnad, kr/kvm	702	658	644	782	737
Årsavgifter, kr/kvm	795	785	770	755	739
Totala intäkter, kr/kvm	995	981	992	980	913
Nettoomsättning, tkr	11 895	11 627	11 597	12 068	11 680
Resultat efter finansiella poster, tkr	-745	-3 089	45	-2 195	-943
Soliditet, %	38	42	44	44	44

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	48 893 776	0	0	48 893 776
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	15 324 313	0	0	15 324 313
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	322 166	0	2 278 595	2 600 761
S:a bundet eget kapital, kr	64 540 255	0	2 278 595	66 818 850
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-10 987 913	-3 088 672	-2 278 595	-16 355 181
Årets resultat, kr	-3 088 672	3 088 672	-745 011	-745 011
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-14 076 585	0	-3 023 606	-17 100 192
S:a eget kapital, kr	50 463 670	0	-745 011	49 718 658

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 958 000 kr samt ianspråktagande skett med 679 405 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	-14 076 586
Årets resultat, kr	-745 011
Reservation till underhållsfond, kr	-2 958 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	679 405
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-17 100 192

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-17 100 192

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

Styrelsen för HSB Bostadsförening Varmfronten i Stockholm

Org.nr: 769609-9139

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 895 439	11 626 760
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	95 087
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-8 040 265	-7 519 149
Övriga externa kostnader	Not 4	-198 075	-130 310
Planerat underhåll		-679 405	-4 677 207
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-288 764	-343 030
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 542 443	-1 347 486
Summa rörelsekostnader		-11 748 953	-14 017 182
Rörelseresultat		146 486	-2 295 335
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	88 443	59 187
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-979 940	-852 524
Summa finansiella poster		-891 497	-793 337
Årets resultat		-745 011	-3 088 672

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	118 399 541	108 062 654
Pågående nyanläggningar	Not 9	1 289 376	0
		<u>119 688 917</u>	<u>108 062 654</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>119 688 917</u>	<u>108 062 654</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		49 495	67 518
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 227 864	1 228 244
Placeringskonto HSB Stockholm		373	0
Övriga fordringar	Not 10	1 314	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	795 974	685 566
		<u>2 075 019</u>	<u>1 981 328</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	4 300 000	9 300 000
Kassa och bank	Not 13	5 135 094	2 087
Summa omsättningstillgångar		<u>11 510 113</u>	<u>11 283 415</u>
Summa tillgångar		<u>131 199 030</u>	<u>119 346 069</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		48 893 776	48 893 776
Upplåtelseavgifter		15 324 313	15 324 313
Yttre underhållsfond		2 600 761	322 166
		<u>66 818 850</u>	<u>64 540 255</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-16 355 181	-10 987 913
Årets resultat		-745 011	-3 088 672
		<u>-17 100 192</u>	<u>-14 076 586</u>
Summa eget kapital		<u>49 718 658</u>	<u>50 463 669</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	40 351 250	54 303 750
		<u>40 351 250</u>	<u>54 303 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	35 553 750	11 851 250
Leverantörsskulder		3 450 372	507 711
Skatteskulder		13 980	39 536
Övriga skulder	Not 16	340 366	342 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 770 654	1 837 441
		<u>41 129 122</u>	<u>14 578 650</u>
Summa skulder		<u>81 480 372</u>	<u>68 882 400</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>131 199 030</u>	<u>119 346 069</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-745 011	-3 088 672
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 542 443	1 347 486
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 797 432	-1 741 187
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-60 471	-52 927
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 847 972	186 907
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 584 933	-1 607 207
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-14 168 707	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-14 168 707	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	9 750 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	9 750 000	0
Årets kassaflöde	166 227	-1 607 207
Likvida medel vid årets början	10 497 104	12 104 310
Likvida medel vid årets slut	10 663 330	10 497 104

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig från 2022 av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3). Principerna är förändrade i jämförelse med föregående år, då föreningen hade BFAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2). I anläggningsregistret är fastigheten uppdelad på fler komponenter än föregående år och planerat underhåll särredovisas istället för att ingå i Drift- och Underhållskostnader. Även årets Nyanläggningar särredovisas i not. Belopp anges i kronor om inget annat anges. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 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.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 382 100	7 237 728
Individuell mätning vatten	5 552	6 096
Hyrer	3 945 653	3 935 655
Bredband	323 448	323 124
Övriga intäkter	381 498	258 890
Bruttoomsättning	12 038 251	11 761 493
Avgifts- och hyresbortfall	-142 812	-134 733
	11 895 439	11 626 760
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	0	95 087
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	883 577	925 486
Reparationer	1 832 706	1 512 654
El	738 162	894 985
Uppvärmning	1 221 489	1 078 448
Vatten	613 166	564 243
Sophämtning	493 656	376 234
Fastighetsförsäkring	250 596	200 414
Kabel-TV och bredband	405 518	401 972
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	356 146	343 366
Förvaltningsarvoden	545 539	512 468
Tomträttsavgäld	675 900	675 900
Övriga driftkostnader	23 811	32 979
Planerat underhåll	0	0
	8 040 265	7 519 149
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	5 213	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	45 560	26 981
Administrationskostnader	56 782	66 729
Extern revision	17 375	16 500
Konsultkostnader	50 525	0
Medlemsavgifter	22 620	20 100
	198 075	130 310
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	199 622	238 700
Revisionsarvode	4 500	4 500
Övriga arvoden	40 000	35 000
Sociala avgifter	43 157	64 830
Övriga personalkostnader	1 485	0
	288 764	343 030
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	790	570
Ränteintäkter HSB placeringskonto	53	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	44 682	57 364
Övriga ränteintäkter	42 918	1 252
	88 443	59 187
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	978 856	851 217
Övriga räntekostnader	1 084	1 307
	979 940	852 524

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	124 952 087	124 952 086
Årets investeringar	12 879 330	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 831 417	124 952 086
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-16 889 432	-15 541 947
Årets avskrivningar	-2 542 443	-1 347 486
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 431 876	-16 889 432
Utgående bokfört värde	118 399 541	108 062 654
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	132 000 000	103 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 000 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	85 000 000	70 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 260 000	3 586 000
Summa taxeringsvärde	232 260 000	187 786 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets nedlagda arbete	14 168 706	0
Årets investeringar	-12 879 330	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 289 376	0
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 314	33 228
	1 314	33 228
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	704 959	625 084
Upplupna intäkter	91 015	60 482
	795 974	685 566
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	1 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	1 500 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	2 800 000	6 800 000
Bunden placering 12 månader SBAB	1 500 000	0
	4 300 000	9 300 000

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 13	Kassa och bank		
	Handkassa	1 670	1 670
	SBAB	5 133 007	0
	Nordea	417	417
		5 135 094	2 087

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
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
SBAB	32548741	3,54%	2023-03-30	11 851 250	500 000
SBAB	32548768	3,49%	2023-03-30	11 851 250	0
SBAB	32745415	2,78%	2025-07-09	9 750 000	1 000 000
				75 905 000	1 500 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 68 405 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 40 351 250

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 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	35 553 750	11 851 250
	35 553 750	11 851 250

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	340 366	340 366
Källskatt	0	2 346
	340 366	342 712

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	77 605	135 211
Förutbetalda hyror och avgifter	1 119 039	993 129
Övriga upplupna kostnader	574 010	709 101
	1 770 654	1 837 441

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Andrey Kuzmin

.....
Axel Beermann

.....
Birgitta Berglund

.....
Elisabeth Guiduzzi Westman

.....
Henric Liljegard

.....
Jan Sandström

.....
Jonas Björk

.....
Karin Unnebäck

.....
Åsa Christin Ahlberg

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Hugo Svensson

.....
Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2022 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hugo Svensson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsförening Varmfronten i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONAS BJÖRK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 18:17:22



ANDREY KUZMIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 17:50:38



KARIN UNNEBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 18:27:31



JAN SANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 18:02:37



ELISABETH GUIDUZZI WESTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 19:40:00



HENRIC LILJEGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 18:30:08



BIRGITTA BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 18:08:16



AXEL BEERMANN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 19:35:21



ÅSA CHRISTIN AHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 18:50:21



HUGO SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 10:15:09



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 15:20:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsförening Varmfronten i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HUGO SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 10:14:12



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 15:20:01



HSB – där möjligheterna bor