



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning

2021 – 2022



BRF Vårberg

Foto: Jeanette Englöfh

HSB Brf Vårberg

Org.nr: 702002-5560



Kallelse till FÖRENINGSSTÄMMA

Tisdagen den 21 februari 2023
klockan 18.00 – 20.00

i

Söderholmsskolan, matsal
Våruddsringen 202

Detta är vår ordinarie stämma.

Det kommer **inte** serveras
kaffe/förtäring på stämman, då det inte är tillåtet i lokalen.

Vi följer aktuella råd gällande Covid-19.

Hjärtligt välkomna!

Styrelsen



Organisationsnummer: 702002-5560

Innehållsförteckning

Kallelse till FÖRENINGSTÄMMA	2
Innehållsförteckning	3
Dagordning	4
Årsredovisning	5
Förvaltningsberättelse	7
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Redovisningsprinciper m.m.	16
Noter.....	17
Underskrifter styrelse och revisorer	20
Revisionsberättelse	21
Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar	22
Ordlista	24
Förteckning över valda ombud till HSB Sthlm distrikt söderort samt husombud 2020–2021	25
Valberedningens förslag	26
Motion 1–8 med styrelsens yttrande och förslag till beslut	se bilaga
Blankett för fullmakt	27



Dagordning

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av ordförande vid stämman
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Godkännande av dagordning
- 6 Val av 2 personer att jämte ordförande justera protokollet
- 7 Val av minst 2 rösträknare
- 8 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 9 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 10 Genomgång av revisorernas berättelse
- 11 Beslut om fastställande av resultat- & balansräkningen
- 12 Beslut i anledning av föreningens vinst/förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 13 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 14 Fråga om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 15 Beslut om antalet ledamöter och suppleanter i styrelsen
- 16 Val av styrelseledamot/ledamöter på 2 år
- 17 Val av suppleant/suppleanter på 2 år
- 18 Beslut om antal revisorer och suppleanter
- 19 Val av revisor och revisorssuppleant(er)
- 20 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 21 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 22 Val av 3 ombud och 3 suppleanter till HSB distrikt Söderort
- 23 Val av 12 husombud
- 24 Motionsbehandling
- 25 Föreningsstämmans avslutning



ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Org.nr: 702002-5560

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-09-01 - 2022-08-31

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-09-01 - 2022-08-31

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 äger fastigheten Båtholmen 1, Prästholmen 1, Gränsholmen 1 samt Kummelholmen 1 i Stockholms kommun. Tomträttsavtalet löper ut 2027-03-31.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	210	17 054
Lokaler	103	1 421
Garageplatser	158	

Föreningens fastighet är byggd år 1967. Värdeår 1967.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**Årsavgifter**

Årsavgifterna höjdes från och med 221001.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

OVK besiktning beställt, klart 2022/2023.

Källsortering av matavfall klart september 2022.

Åtor relining.

Målning trapphus och entreer.

Åtgärder skyddsrum.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-02-24. Vid stämman var 34 medlemmar närvarande + 1 ej röstberättigad varav 34 röstberättigade.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Värberg i Stockholm

Styrelse

Styrelsen har under 2021-09-01 - 2022-02-24 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Celal Ünsal
Slobodan Zdravkovic
Sabahattin Sel
Marice Johansson
Elise Nilsson

Roll

Ordförande
Vice ordf.
Ledamot
Sekreterare
HSB-ledamot

Lennart Overeem
Rickard Ålund
Jeanette Englöf

Suppleant
Suppleant
Suppleant

Styrelsen har under 2022-02-24 - 2022-08-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Celal Ünsal
Jeanette Englöf
Sabahattin Sel
Anja Haglund
Elise Nilsson

Roll

Ordförande
Vice ordf.
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

Lennart Overeem
Irene Linder

Suppleant
Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jeanette Englöf och Lennart Overeem.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten + protokollfört konstituerande möte.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Celal Ünsal, Slobodan Zdravkovic (210901-220224) och Jeanette Englöf (220224-220831). Teckning sker två i förening.

Revisorer

Leif Eriksson	Föreningsvald ordinarie (210901-220224)
Owe Låth	Föreningsvald ordinarie (220224-220831)
Rolf Ahlgren	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Elsie Nilsson.

Valberedning

Valberedningen består av Gunvor Sjöberg, Rasim Ertik och Nermina Mesihovic.

Anställda

Föreningen har en anställd som arbetar 80% med fastighetsskötsel och 20% som vicevärd.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Underhållsplan

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

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.

Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen hade 274 (278) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 11 (18) överlåtelser skett.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Värberg i Stockholm**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	99	113	93	89	82
Skuldsättning, kr/kvm	1 865	1 917	1 969	2 021	743
Räntekänslighet, %	3%	4%	4%	4%	1%
Energikostnad, kr/kvm	209	198	191	194	190
Driftskostnad, kr/kvm*	448	433	449	445	472
Årsavgifter, kr/kvm	591	591	591	588	549
Totala intäkter, kr/kvm*	568	566	566	564	566

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

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	10 484	10 455	10 446	10 420	10 452
Resultat efter finansiella poster i tkr	-178	-2 305	1 080	894	777
Soliditet %	30%	29%	32%	30%	49%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal**Sparande till framtida underhåll**

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 för HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm**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		10 483 971
Rörelsekostnader	-	10 299 200
Finansiella poster	-	362 870
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-178 099
Planerat underhåll	+	481 668
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 534 300
Årets sparande		1 837 869
Årets sparande per kvm total yta		99

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 988 500	0	8 375 534	7 547 401	-2 304 989
Reservering till fond 2021			50 000	-50 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-461 418	461 418	
Balanserad i ny räkning				-2 304 989	2 304 989
Årets resultat					-178 099
Belopp vid årets slut	2 988 500	0	7 964 116	5 653 829	-178 099

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	5 242 411
Årets resultat	-178 099
Reservering till underhållsfond	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond	461 418
Summa till stämmans förfogande	5 475 731

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	5 475 731
-------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2022-08-31	2021-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 483 971	10 454 715
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 045 050	-6 772 686
Övriga externa kostnader	Not 3	-219 200	-281 550
Planerat underhåll		-481 668	-2 872 722
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 018 982	-944 781
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 534 300	-1 517 946
Summa rörelsekostnader		-10 299 200	-12 389 685
Rörelseresultat		184 771	-1 934 970
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 296	3 685
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-365 166	-373 704
Summa finansiella poster		-362 870	-370 019
Årets resultat		-178 099	-2 304 989

Balansräkning		2022-08-31	2021-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	Not 7	50 322 199	51 418 986
		50 322 199	51 418 986
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		50 322 699	51 419 486
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 931	4 816
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 431 964	4 701 828
Placeringskonto HSB Stockholm		16 448	16 432
Övriga fordringar	Not 9	55 593	29 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	488 617	302 951
		4 999 553	5 055 474
Kassa och bank	Not 11	2 824	758
Summa omsättningstillgångar		5 002 377	5 056 232
Summa tillgångar		55 325 076	56 475 718

Balansräkning		2022-08-31	2021-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 988 500	2 988 500
Yttre underhållsfond		7 964 116	8 375 534
		<u>10 952 616</u>	<u>11 364 034</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 653 830	7 547 401
Årets resultat		-178 099	-2 304 989
		<u>5 475 731</u>	<u>5 242 411</u>
Summa eget kapital		<u>16 428 347</u>	<u>16 606 445</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	17 122 860	16 392 500
		<u>17 122 860</u>	<u>16 392 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	17 327 120	19 017 480
Leverantörsskulder		514 480	437 119
Skatteskulder		81 078	4 267
Fond för inre underhåll		2 152 806	2 059 365
Övriga skulder	Not 14	226 269	81 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 472 116	1 876 817
		<u>21 773 869</u>	<u>23 476 773</u>
Summa skulder		<u>38 896 729</u>	<u>39 869 273</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>55 325 076</u>	<u>56 475 718</u>

Kassaflödesanalys	2022-08-31	2021-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-178 099	-2 304 989
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 534 300	1 517 946
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 356 201	-787 043
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-213 926	103 600
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-12 544	541 990
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 129 731	-141 453
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-437 513	-1 061 592
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-437 513	-1 061 592
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-960 000	-960 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-960 000	-960 000
Årets kassaflöde	-267 782	-2 163 045
Likvida medel vid årets början	4 719 017	6 882 062
Likvida medel vid årets slut	4 451 235	4 719 017

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 av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

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% 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 1 459 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 2 845 017 kr.

Noter	2022-08-31	2021-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 081 500	10 081 500
Hyrer	632 682	604 852
Övriga intäkter	27 765	41 875
Bruttoomsättning	<u>10 741 947</u>	<u>10 728 227</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-39 422	-54 958
Avsatt till inre fond	<u>-218 554</u>	<u>-218 554</u>
	10 483 971	10 454 715
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	395 122	371 773
Reparationer	193 434	363 319
El	495 817	299 611
Uppvärmning	2 795 383	2 726 727
Vatten	574 612	625 478
Sophämtning	414 358	316 171
Fastighetsförsäkring	283 382	264 388
Kabel-TV och bredband	394 651	402 474
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	406 246	319 171
Förvaltningsarvoden	317 725	288 760
Tomträttsavgäld	741 500	741 500
Övriga driftkostnader	<u>32 819</u>	<u>53 313</u>
	7 045 050	6 772 686
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	82 580	42 476
Administrationskostnader	47 458	119 181
Extern revision	23 375	22 500
Medlemsavgifter	<u>65 788</u>	<u>97 393</u>
	219 200	281 550
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	192 450	173 650
Revisionsarvode	28 000	25 000
Övriga arvoden	6 000	3 000
Löner och övriga ersättningar	450 579	448 529
Sociala avgifter	200 707	159 796
Uttagsbeskattning	118 430	116 132
Pensionskostnader och förpliktelser	22 815	14 521
Övriga personalkostnader	<u>0</u>	<u>4 153</u>
	1 018 982	944 781
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 944	3 005
Ränteintäkter HSB placeringskonto	16	16
Övriga ränteintäkter	<u>336</u>	<u>663</u>
	2 296	3 685
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	362 329	372 241
Övriga räntekostnader	<u>2 837</u>	<u>1 463</u>
	365 166	373 704

Noter	2022-08-31	2021-08-31
Not 7 Byggnader och tomträtt		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	76 101 949	49 816 163
Årets investeringar	437 513	26 285 786
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 539 462	76 101 949
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-24 682 963	-23 165 017
Årets avskrivningar	-1 534 300	-1 517 946
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 217 263	-24 682 963
Utgående bokfört värde	50 322 199	51 418 986
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	167 000 000	140 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 954 000	981 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	81 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	7 000 000	1 884 000
Summa taxeringsvärde	257 954 000	210 865 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	55 593	29 448
	55 593	29 448
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	487 441	301 121
Upplupna intäkter	1 176	1 830
	488 617	302 951
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	2 824	758
	2 824	758

Noter		2022-08-31	2021-08-31			
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2658621855	0,89%	2025-06-18	1 912 500	0
	Swedbank	2754506216	2,12%	2023-01-28	2 333 300	0
	Swedbank	2754506224	1,35%	2026-11-25	2 250 360	0
	Swedbank	2754506257	1,47%	2022-12-28	2 233 820	0
	Swedbank	2853689806	1,45%	2022-09-28	5 000 000	0
	Swedbank	2951107362	1,36%	2023-12-21	6 880 000	320 000
	Swedbank	2951250642	2,12%	2023-01-28	6 880 000	320 000
	Swedbank	2951474994	1,12%	2024-04-25	6 960 000	320 000
					34 449 980	960 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					29 649 980
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					17 122 860
	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					37 737 000 37 737 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				17 327 120 19 017 480	17 327 120 19 017 480
Not 14	Övriga skulder					
	Momsskuld				193 270 74 783	
	Källskatt				7 588 7 514	
	Övriga kortfristiga skulder				25 411 0	
					226 269 82 297	
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				65 611 47 773	
	Förutbetalda hyror och avgifter				885 842 882 590	
	Övriga upplupna kostnader				520 664 945 882	
					1 472 117 1 876 245	
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

Noter	2022-08-31	2021-08-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anja Haglund

.....
Celal Ünsal

.....
Elsie Nilsson

.....
Jeanette Englöfh

.....
Sabahattin Sel

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

.....
lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 2021-09-01--2022-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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 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 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. 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 2021-09-01--2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen 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

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Owe Låth
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CELAL ÜNSAL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-12-01 kl. 17:23:02



SABAHATTIN SEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-12-01 kl. 18:42:32



ELSIE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-30 kl. 21:58:38



ANJA HAGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-12-05 kl. 12:05:53



JEANETTE ENGLÖFH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-12-05 kl. 11:49:14



OWE LÄTH

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-12-07 kl. 11:04:20



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-12-12 kl. 11:17:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 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: 2022-12-07 kl. 11:06:32



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-12-12 kl. 11:16:05



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförföring 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.

Tillägg som inte kom med i HSB:s årsredovisning**Valda ombud till HSB Stockholm distrikt Söderort (2021-2022)**

Celal Ünsal	Ordinarie (omval)
Sabahattin Sel	Ordinarie (omval)
Rolf Ahlgren	Ordinarie (omval)
Marianne Lindmark	Suppleant (omval)
Aili Ljungström	Suppleant (omval)
Gunvor Sjöberg	Suppleant (omval)

Valda husombud (2021-2022)

Hus A	Carl Posse	Hus G	Elisabet Engström
Hus B	Lars Lindblom	Hus H	Birgit Eriksson
Hus C	Muharem Durek	Hus J	Jaspreet Singh
Hus D	Rasim Ertik	Hus K	Amra Tabakovic
Hus E	Jeanette Englöfh	Hus L	Rolf Ahlgren
Hus F	Irene Lind	Hus M	Sabahattin Sel



Båtholmsbacken

Foto: Jeanette Englöfh



Valberedningens förslag 2023–2024

STYRELSE	Celal Ünsal	Ledamot	Kvarstår	1 år
	Sabahattin Sel	Ledamot	Kvarstår	1 år
	Jeanette Englöfh	Ledamot	Omval	2 år
	Anja Haglund	Ledamot	Kvarstår	1 år
	Lennart Overeem	Ledamot	Omval	2 år
	Irene Linder	Suppleant	Kvarstår	1 år
	Muharem Durak	Suppleant	Nyval	2 år
REVISORER	Owe Läth	Ordinarie	Omval	1 år
	Rolf Ahlgren	Suppleant	Omval	1 år

Distriktsombud till HSB distrikt Södertörn

Celal Ünsal	Ordinarie	Omval	1 år
Sabahattin Sel	Ordinarie	Omval	1 år
Rolf Ahlgren	Ordinarie	Omval	1 år
Marianne Lindmark	Suppleant	Omval	1 år
Irene Lind	Suppleant	Nyval	1 år
Gunvor Sjöberg	Suppleant	Omval	1 år

Husombud	Hus A	Carl Posse	Hus G	Elisabeth Engström
	B	Julio Cesar Romero	H	Birgit Eriksson
	C	Muharem Durak	J	Nikolina Popovic
	D	Rasim Ertik	K	Amra Tabacovic
	E	Nenad Dedovic	L	Rolf Ahlgren
	F	Irene Lind	M	Sabahattin Sel

Valberedning Gunvor Sjöberg, Rasim Ertik, Nermina Mesihovic



Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

✂ Klipp här ✂-----

FULLMAKT (lämnas på stämman vid mottagande av röstkort)

Lgh nr

Ort/Datum

.....

.....

Fullmakt för (namn på ombudet)

.....

Att företräda (namn på bostadsrättsinnehavare)

.....



HSB – där möjligheterna bor