



Org Nr: 716417-4786

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Org.nr: 716417-4786

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-4786 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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 bildades 1981. Fastigheten Struvan 2 förvärvades 1982-03-09. Fastigheten Vörten 1 förvärvades 1982-03-09. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Struvan 2		1955
Vörten 1		1954

Totalt 2 objekt

Samtliga i Stockholm kommun. Värdeår är 1967. Fastigheten STOCKHOLM STRUVAN 2 ägs av föreningen. Fastigheten STOCKHOLM VÖRTEN 1 ägs av föreningen. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	115
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4404
3	lägenheter (hyresrätt)	117
28	p-platser	0
23	garageplatser	0
Totalt 130 objekt		4636

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bengt Bondestad	Ordförande	2012-09-20	
Madeleine Häggström	Ledamot	2019-06-14	
Laila Becker	Ledamot	2019-06-14	
Peter Tillman	Ledamot	2017-05-11	
Gunilla Lundh	HSB-ledamot	2020-04-15	
Christer Sandén	Ledamot	2012-05-16	
Niclas Fendler	Ledamot	2019-06-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Bondestad, Christer Sandén samt Niclas Fendler

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Laila Becker, Peter Tillman, Bengt Bondestad, Christer Sandén.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Holger Behr med Ann-Charlotte Sjöqvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Tonje Larsen (sammankallande), Tobias Lejholm samt Emma Van den Ecker, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02. På stämman deltog fysiskt 5 medlemmar, online deltog 10 medlemmar och 22 röstsedlar hade inlämnats.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes den 1 april 2021 med 5%.

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 den 2021-11-15.

..
..
..
..

Sophanteringen förändrades så att de traditionella sopnedkasten har plomberats och en sopstation har byggts på gaveln av Kubbegatan 9. Där finns behållare för fraktionerna matavfall och hushållsavfall vilket är ett krav från Stockholms Stad.

Utgiften för att bygga sopstationen är tagen i sin helhet under 2021. Förändringen innebär en halvering av den löpande hämtningskostnaden och investeringen är "återbetald" på ca 6 år.

Under 2021 har en hyresrätt renoverats (kostnaden har i resultaträkningen också landat under posten "Planerat underhåll") och sålts (upplåtits). Nu har föreningen alltså tre hyresrätter kvar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

- Installerat fjärrvärme, 2001.
- Renovering av byte av maskiner i tvättstugor, 2003.
- Stambyte och utbyte av elektriska installationer inkl ledningar, 2005.
- Tilläggsisolerat vindarna, 2010.
- Fläktbyte på vindarna, 2016/2017.
- Komplettering utomhusbelysning, 2018.
- Översyn skalskydd, 2018.
- Fiber till samtliga lägenheter samt Viasat med bredband och TV som ingår i årsavgiften, 2018.
- LED-belysning i källare och trapphus 2018/2019.
- Termostatbyte på samtliga radiatorer för ett åstadkomma ett jämnare inomhusklimat, 2019.
- Lagstadgad OVK, (Obligatorisk Ventilations Kontroll), 2019.

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

Vi arbetar naturligtvis också framåt – både utifrån den långsiktiga underhållsplanen och utifrån tidigare meddelade och fattade beslut. De största är:

- Under våren 2021 beviljades föreningen bygglov för att uppföra balkonger på samtliga lägenheter. Nu pågår arbetet med att upprätta förfrågningsunderlag som ska leda till upphandling av fasadrenovering, fönsterrenovering och balkongbygge. Projekten skall om möjligt genomföras samordnat.
- Styrelsen jobbar även med en total energiutredning som bl.a. ska ta fram möjligheterna och den ekonomiska bärkraften för att :
 - montera solcellspaneler på våra tak.
 - ha gruppavtal på el från lämplig leverantör.
 - införa IMD (individuellt mätning och debitering) av både den köpta och egenproducerade elen.
 - laddning av bilar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 93 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 94.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	164	136	75	175	191
Skuldsättning, kr/kvm	0	542	564	993	1 337
Räntekänslighet, %	0	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	214	192	200	205	203
Driftskostnad, kr/kvm	532	524	574	464	449
Årsavgifter, kr/kvm	609	586	586	586	586
Totala intäkter, kr/kvm	703	668	658	649	650
Nettoomsättning, tkr	3 263	3 102	3 053	3 011	3 019
Resultat efter finansiella poster, tkr	126	-174	-472	238	329
Soliditet, %	95	79	79	72	66

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 494 200	0	30 700	3 524 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	7 464 350	0	2 169 300	9 633 650
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 195 151	0	-112 919	1 082 232
S:a bundet eget kapital, kr	12 153 701	0	2 087 081	14 240 782
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 153 248	-173 905	112 919	1 092 262
Årets resultat, kr	-173 905	173 905	125 546	125 546
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	979 343	0	238 465	1 217 808
S:a eget kapital, kr	13 133 044	0	2 325 546	15 458 590

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 162 000 kr samt ianspråktagande skett med 274 919 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	979 343
Årets resultat, kr	125 546
Reservation till underhållsfond, kr	-162 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	274 919
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 217 808

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 217 808

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

HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 263 182	3 101 935
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 210 880	-2 232 726
Övriga externa kostnader	Not 3	-129 597	-73 170
Planerat underhåll		-274 919	-456 981
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-134 973	-134 185
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-364 874	-350 718
Summa rörelsekostnader		-3 115 242	-3 247 780
Rörelseresultat		147 939	-145 845
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 584	8 286
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-30 977	-36 346
Summa finansiella poster		-22 393	-28 060
Årets resultat		125 546	-173 905

HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	13 336 738	13 414 298
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>150 823</u>	<u>38 375</u>
		13 487 561	13 452 673
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>13 488 061</u>	<u>13 453 173</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		504	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 106 681	1 342 376
Övriga fordringar	Not 10	20 494	23 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>147 552</u>	<u>205 682</u>
		1 275 231	1 571 217
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 500 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>2 775 231</u>	<u>3 071 217</u>
Summa tillgångar		<u>16 263 292</u>	<u>16 524 390</u>

HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 524 900	3 494 200
Upplåtelseavgifter	9 633 650	7 464 350
Yttre underhållsfond	1 082 232	1 195 151
	<u>14 240 782</u>	<u>12 153 701</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 092 262	1 153 248
Årets resultat	125 546	-173 905
	<u>1 217 808</u>	<u>979 343</u>
Summa eget kapital	<u>15 458 590</u>	<u>13 133 044</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 0	2 525 000
Leverantörsskulder	158 158	181 777
Skatteskulder	11 655	19 640
Fond för inre underhåll	74 785	74 785
Övriga skulder	Not 15 19 827	19 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>540 277</u>	<u>570 318</u>
	804 702	3 391 346
Summa skulder	804 702	3 391 346
Summa eget kapital och skulder	<u>16 263 292</u>	<u>16 524 390</u>

HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	125 546	-173 905
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	364 874	350 718
Kassaflöde från löpande verksamhet	490 420	176 813
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	60 291	-129 131
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-61 645	-152 458
Kassaflöde från löpande verksamhet	489 066	-104 776
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-399 762	-38 375
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-399 762	-38 375
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 525 000	-100 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-325 000	-100 000
Årets kassaflöde	-235 696	-243 151
Likvida medel vid årets början	2 842 376	3 085 527
Likvida medel vid årets slut	2 606 681	2 842 377

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

HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 1,64% 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 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.

HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 682 035	2 580 516
Hyror	554 260	512 345
Övriga intäkter	26 887	16 613
Bruttoomsättning	<u>3 263 182</u>	<u>3 109 474</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-7 538
Hyresförluster	0	-1
	3 263 182	3 101 935
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	224 034	216 064
Reparationer	175 107	290 631
El	134 847	116 401
Uppvärmning	745 664	673 131
Vatten	114 954	104 840
Sophämtning	67 646	62 892
Fastighetsförsäkring	69 280	76 976
Kabel-TV och bredband	238 721	244 797
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	133 735	131 485
Förvaltningsarvoden	289 356	298 677
Övriga driftkostnader	17 536	16 832
	2 210 880	2 232 726
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	356	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 718	6 894
Administrationskostnader	28 553	13 201
Mäklararvode	43 105	0
Extern revision	12 000	11 625
Konsultkostnader	16 665	15 250
Medlemsavgifter	26 200	26 200
	129 597	73 170
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	97 481	95 288
Revisionsarvode	4 136	4 043
Övriga arvoden	3 089	4 500
Sociala avgifter	30 067	30 154
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	134 973	134 185
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	865	581
Ränteintäkter HSB bunden placering	7 552	7 499
Övriga ränteintäkter	167	206
	8 584	8 286
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	30 402	36 211
Övriga räntekostnader	575	135
	30 977	36 346

HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	21 335 469	21 335 469
Anskaffningsvärde mark	696 000	696 000
Årets investeringar	287 314	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 318 783	22 031 469
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 617 171	-8 266 453
Årets avskrivningar	-364 874	-350 718
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 982 045	-8 617 171
Utgående bokfört värde	13 336 738	13 414 298
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 600 000	39 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 350 000	1 350 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	30 200 000	30 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 081 000	1 081 000
Summa taxeringsvärde	72 231 000	72 231 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	38 375	0
Årets investeringar	112 448	38 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 823	38 375
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	20 494	23 159
	20 494	23 159
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	146 292	204 422
Upplupna intäkter	1 260	1 260
	147 552	205 682

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 500 000	1 500 000			
		1 500 000	1 500 000			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
	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					13 166 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld		0			2 525 000
			0			2 525 000
Not 15	Övriga skulder					
	Depositioner		19 827			19 827
			19 827			19 827
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader		0			243
	Förutbetalda hyror och avgifter		281 793			262 669
	Övriga upplupna kostnader		258 484			307 406
			540 277			570 318
	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					

HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm**Noter** **2021-12-31** **2020-12-31**

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Bengt Bondestad

Christer Sandén

Gunilla Lundh

Laila Becker

Madeleine Häggström

Niclas Fendler

Peter Tillman

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vörten i Stockholm, org.nr. 716417-4786

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vörten i Stockholm för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA 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 Vörten i Stockholm för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 den / 2022

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Holger Behr
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

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

BENGT BONDESTAD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 08:08:59



PETER TILLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 12:49:43



CHRISTER SANDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-23 kl. 13:03:58



LAILA BECKER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-23 kl. 09:13:24



MADELEINE HÄGGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-25 kl. 09:36:48



NICLAS FENDLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-23 kl. 12:51:42



GUNILLA LUNDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 13:10:47



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 14:03:30



HOLGER BEHR

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 19:08:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 14:01:26



HOLGER BEHR

Revisor

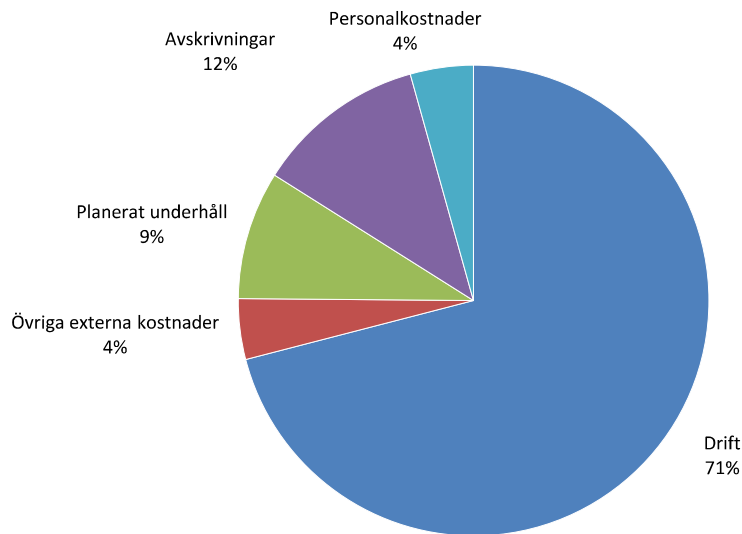
E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 19:07:01





HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

