



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-4786 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Struvan 2	1954-01-01	1955 och 1981
Vörten 1	1954-01-01	1954 och 1981

Totalt 2 objekt

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. 2023-12-31.

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
2	förråd	20
Totalt 132 objekt		4656

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	2022-06-02
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	2022-06-06
Emil Danielsson	Ledamot	2022-06-03	

Mandatperioden för Peter Tillman och Madeleine Häggström går ut vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Peter Tillman, Bengt Bondestad, Christer Sandén, Emil Danielsson, Laila Becker (fram till föreningsstämman 2022-06-02)

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Holger Behr med Ann-charlott Sjökvist 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, Sunna Ardal samt Emma Van den Ecker (fram till föreningsstämman 2022-06-02), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. På stämman var 19 röstberättigade närvarande fysiskt och 7 röster närvarande online, 3 fullmakter och 11 röstsedlar inlämnats. Totalt 40 röster.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 5% från kvartal 2 2022. 2023 höjdes avgiften med ytterligare 9%.

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 2022-02-17.

Under 2022 har det stora fokuset i styrelsen varit på våra kommande stora projekt:

- Byggnation av balkonger till samtliga lägenheter
- Renovering av fönster och fasader
- Driftsättning av IMD avseende el
- Montering av solceller
- Installation av laddboxar på samtliga parkeringar

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2001	Installerat fjarrvärme
2003	Renovering och byte av maskiner i tvättstugor,
2005	Stambyte och utbyte av elektriska installationer inkl ledningar
2010	Tilläggsisolerat vindama
2016/2017	Fläktbyte på vindama
2018	Kompletterat utomhusbelysning
2018	Översyn skalskydd
2018	Fiber till samtliga lägenheter med bredband och TV från Allente som ingår i årsavgiften
2018/2019	Bytt till LED-belysning i samtliga gemensamma lokaler
2019	Bytt termostater på samtliga radiatorer
2019	Lagstadgad OVK
2021	Sophantering ändrades till gemensam delvis nedgrävd station
2021	Renovering och försäljning av en hyresrätt
2022	Renovering av hyresrätter
2022	Projektering balkonger, fasad och fönster

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

Årtal	Ändamål
2023	Bygga balkonger
2023	Renovera fönster och fasader
2023	Driftsätta IMD avseende el
2023	Montering av solceller
2023	Installation av laddboxar på samtliga parkeringar
2024	Översyn av mark och utomhusmiljö
2024	Översyn av garageportar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och under året har det tillkommit 11 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 94.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	128	164	136	75	175
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	542	564	993
Räntekänslighet, %	0	0	1	1	2
Energikostnad, kr/kvm	229	214	192	200	205
Driftskostnad, kr/kvm	615	532	524	574	464
Årsavgifter, kr/kvm	644	609	586	586	586
Totala intäkter, kr/kvm	743	703	668	658	649
Nettoomsättning, tkr	3 449	3 263	3 102	3 053	3 011
Resultat efter finansiella poster, tkr	25	126	-174	-472	238
Soliditet, %	95	95	79	79	72

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 524 900	0	0	3 524 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	9 633 650	0	0	9 633 650
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 082 232	0	-47 597	1 034 635
S:a bundet eget kapital, kr	14 240 782	0	-47 597	14 193 185
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 092 262	125 546	47 597	1 265 405
Årets resultat, kr	125 546	-125 546	25 000	25 000
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 217 808	0	72 597	1 290 405
S:a eget kapital, kr	15 458 590	0	25 000	15 483 590

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 173 000 kr samt ianspråktagande skett med 220 597 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	1 217 808
Årets resultat, kr	25 000
Reservation till underhållsfond, kr	-173 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	220 597
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 290 405

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 290 405

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

HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 449 013	3 263 182
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 593 027	-2 210 880
Övriga externa kostnader	Not 3	-114 663	-129 597
Planerat underhåll		-220 597	-274 919
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-154 721	-134 973
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-350 508</u>	<u>-364 874</u>
Summa rörelsekostnader		-3 433 515	-3 115 242
Rörelseresultat		15 498	147 939
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 502	8 584
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>0</u>	<u>-30 977</u>
Summa finansiella poster		9 502	-22 393
Årets resultat		25 000	125 546

HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	12 986 230	13 336 738
Pågående nyanläggningar	Not 8	504 894	150 823
		<u>13 491 124</u>	<u>13 487 561</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 491 624</u>	<u>13 488 061</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 646	504
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 837 329	1 106 681
Övriga fordringar	Not 10	13 952	20 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	162 539	147 552
		<u>2 022 466</u>	<u>1 275 231</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	750 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>2 772 466</u>	<u>2 775 231</u>
Summa tillgångar		<u>16 264 091</u>	<u>16 263 292</u>

HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 524 900	3 524 900
Upplåtelseavgifter	9 633 650	9 633 650
Yttre underhållsfond	1 034 635	1 082 232
	<u>14 193 185</u>	<u>14 240 782</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 265 405	1 092 262
Årets resultat	25 000	125 546
	<u>1 290 405</u>	<u>1 217 808</u>
Summa eget kapital	<u>15 483 590</u>	<u>15 458 590</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	107 639	158 158
Skatteskulder	8 773	11 655
Fond för inre underhåll	74 785	74 785
Övriga skulder	Not 13 19 827	19 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 569 477	540 277
	<u>780 501</u>	<u>804 702</u>
Summa skulder	780 501	804 702
Summa eget kapital och skulder	<u>16 264 091</u>	<u>16 263 292</u>

HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

	2022-01-01	2021-01-01
Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	25 000	125 546
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	350 508	364 874
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>375 508</u>	<u>490 420</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 587	60 291
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-24 201</u>	<u>-61 645</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	334 720	489 066
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-354 071</u>	<u>-399 762</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-354 071	-399 762
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	-2 525 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>2 200 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-325 000
Årets kassaflöde	-19 351	-235 696
Likvida medel vid årets början	2 606 681	2 842 376
Likvida medel vid årets slut	2 587 330	2 606 681

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 1 519 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.

HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 836 917	2 682 035
Hyror	581 198	554 260
Övriga intäkter	30 898	26 887
Bruttoomsättning	<u>3 449 013</u>	<u>3 263 182</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	256 958	224 034
Reparationer	384 690	175 107
El	234 298	134 847
Uppvärmning	708 745	745 664
Vatten	124 906	114 954
Sophämtning	60 666	67 646
Fastighetsförsäkring	72 050	69 280
Kabel-TV och bredband	235 772	238 721
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	141 345	133 735
Förvaltningsarvoden	355 243	289 356
Övriga driftkostnader	18 353	17 536
	<u>2 593 027</u>	<u>2 210 880</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	356
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 650	2 718
Administrationskostnader	26 086	71 658
Extern revision	13 500	12 000
Konsultkostnader	43 226	16 665
Medlemsavgifter	26 200	26 200
	<u>114 663</u>	<u>129 597</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	110 132	97 481
Revisionsarvode	4 284	4 136
Övriga arvoden	5 060	3 089
Sociala avgifter	35 045	30 067
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<u>154 721</u>	<u>134 973</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	470	865
Ränteintäkter HSB bunden placering	8 942	7 552
Övriga ränteintäkter	90	167
	<u>9 502</u>	<u>8 584</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	0	30 402
Övriga räntekostnader	0	575
	<u>0</u>	<u>30 977</u>

HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	21 622 783	21 335 469
Anskaffningsvärde mark	696 000	696 000
Årets investeringar	0	287 314
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 318 783	22 318 783
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 982 045	-8 617 171
Årets avskrivningar	-350 508	-364 874
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 332 553	-8 982 045
Utgående bokfört värde	12 986 230	13 336 738
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 400 000	39 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 758 000	1 350 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	30 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	984 000	1 081 000
Summa taxeringsvärde	84 142 000	72 231 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	150 823	38 375
Årets investeringar	354 071	112 448
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	504 894	150 823
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500

HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	13 952	20 494
	13 952	20 494
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	159 889	146 292
Upplupna intäkter	2 650	1 260
	162 539	147 552
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	750 000	1 500 000
	750 000	1 500 000
Not 13 Övriga skulder		
Depositioner	19 827	19 827
	19 827	19 827
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	306 753	281 793
Övriga upplupna kostnader	262 724	258 484
	569 477	540 277
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut		
Påbörjat balkong-, fönster- och fasadprojekt. Även IMD el, solceller och billaddning på samtliga bilplatser. Allt finansieras via lån, kommande försäljning av en hyresrätt och sänkta energikostnader. Totalt investeras ca 36 miljoner		

HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm**Noter****2022-12-31****2021-12-31**

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Bengt Bondestad.....
Christer Sandén.....
Emil Danielsson.....
Gunilla Lundh.....
Madeleine Häggström.....
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 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från 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 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 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 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. 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 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Holger Behr
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-03-21 kl. 10:08:58



EMIL DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 06:47:52



PETER TILLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 15:20:47



CHRISTER SANDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 10:06:05



MADELEINE HÄGGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 08:30:49



GUNILLA LUNDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 15:13:16



HOLGER BEHR

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 16:05:07



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 11:34:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

HOLGER BEHR

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 16:07:04



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

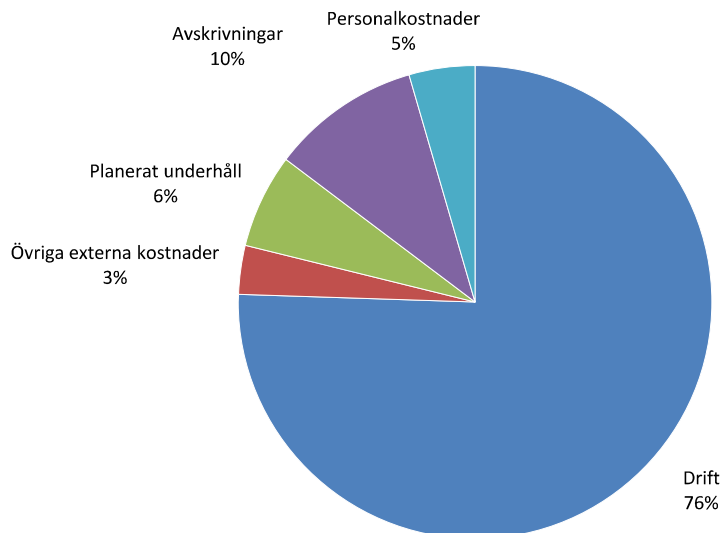
E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 11:33:11



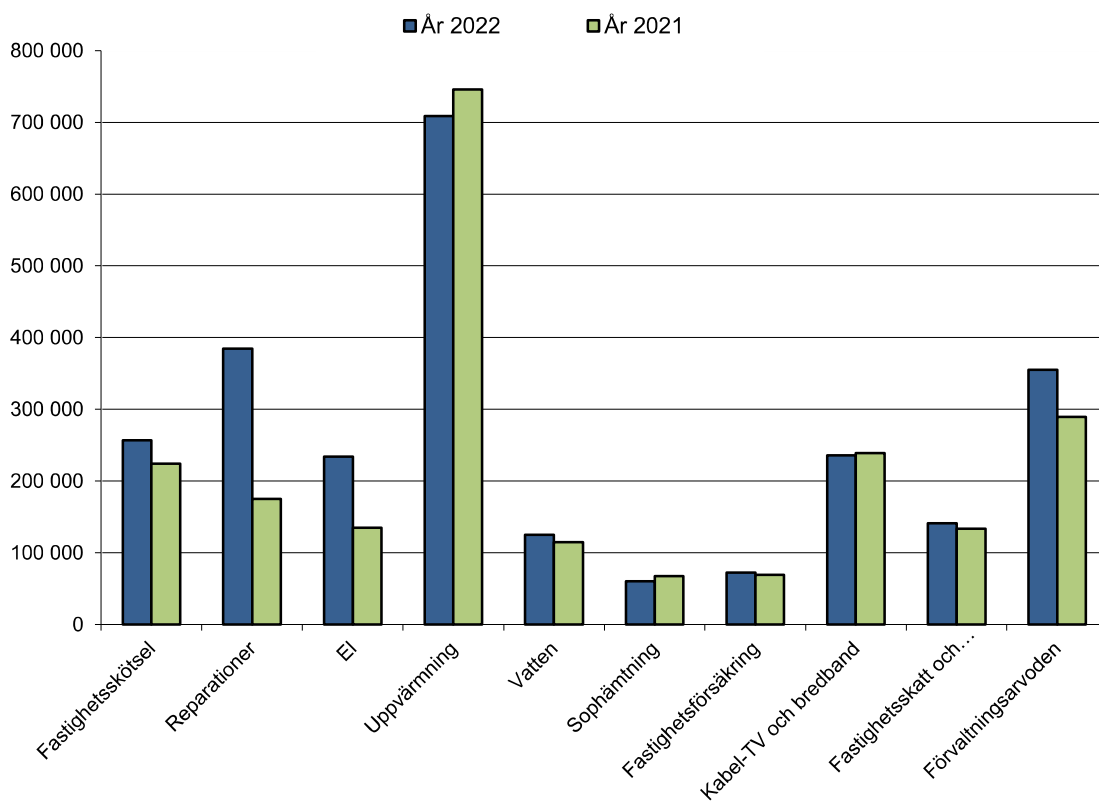


HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.