



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsförening Vänern i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vänern i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-5776 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - -2023-08-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-04.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Mjörn 1	Stockholms Stad/ Exploateringskontoret	10 år	2025-04-01	1946
Unden 1	Stockholms Stad/ Exploateringskontoret	10 år	2025-04-01	1946
Vänern 1	Stockholms Stad/ Exploateringskontoret	10 år	2025-04-01	1944 och 1946

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folsam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	216
92	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4591
25	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	80
5	Förråd	0
Totalt 127 objekt		4887

Föreningens lägenheter fördelas på: 92 st 2 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sven Tåveby	Ordförande	2012-03-20	
Niklas Wadbeck	Ledamot	2018-01-30	
Jenny Ingemarsson	Ledamot	2018-12-29	2023-01-05
Lisa Ljungström	Ledamot	2023-01-05	
Marat Murzabekov	Ledamot	2021-04-16	
Edvard Östlund	Ledamot	2015-02-08	
Ida Frick	Ledamot	2020-01-15	2023-01-05
Malin Werin	Ledamot	2021-03-15	
Josephine Malmsten	HSB Ledamot	2021-12-16	
Ellen Josefine Einarsson	Ledamot	2023-01-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sven Tåveby och Edvard Östlund.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Sven Tåveby, Jenny Ingemarsson, Lisa Ljungström, Marat Murzabekov, Malin Werin.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Karin Hjelm med Åsa Lindeberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Karin Wenström (sammankallande) och Karin Weywadt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-07. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-14.

Föreningens ekonomi

Föreningen uppvisar ett positivt resultat för verksamhetsår 202209 - 202308 som uppgår till 575 tkr. Kassaflödet är positivt och likvida medel har ökat med cirka 51 tkr vid årets slut.

Årsavgifterna höjdes med 10% från 1 januari 2023. Beslutet återspeglar framför allt ökande kostnader för vatten, avlopp, värme och avfallshantering.

Tack vare en relativt låg skuldsättning (3 369 kr/kvm) och ett kontinuerligt arbete med underhåll bedömer styrelsen att föreningen står väl rustad inför framtiden. Styrelsen har även en särskild ekonomigrupp som följer utvecklingen gällande lån,

räntor, avskrivningar, amorteringar samt större kostnader som energi och vatten och som på detta sätt säkerställer en tillförlitlig ekonomisk förvaltning.

Föreningens fastighet

Under verksamhetsåret har en rad arbeten och förbättringar skett kopplat till föreningens fastighet, utöver löpande underhåll. Bland annat har:

- föreningen en godkänd OVK i samtliga lägenheter
- gästlägenheten uppgraderats med TV, WiFi, kylskåp och vattenkokare
- avloppsledningarna i källaren (Skagersvägen 4-20) spolats.

Styrelsen har även avtalat med HSB Stockholm om att alla lägenheter ska få en teknisk besiktning före försäljning.

Under det kommande året kommer styrelsen att prioritera preventiva åtgärder för framtida skyfall i form av backventiler och lokalt omhändertagandet av dagvatten. Installation av backventiler påbörjas under september 2023. Styrelsen kommer även att genomföra en renovering av skorstenen vid Skagersvägen 11.

Därutöver har styrelsen påbörjat ett arbete med översyn av utemiljön. Som första steg har styrelsen anlitat en konsult för att utveckla en trädgårdsplan.

Övrigt

Styrelsen har ordnat två städdagar, en på våren och en på hösten, med efterföljande mat och dryck. Under vårens städdag fanns även möjlighet till cykelservice med positiv respons från medlemmarna. Under året har ett stickersystem för cyklar införts, för att föreningens cykelsnurror ska kunna nyttjas på bästa sätt. Styrelsen vill även tacka alla som besvarade medlemsundersökning vad gäller parkeringsbehov av både cyklar och barnvagnar! Vi tar med oss resultatet i vårt fortsatta arbete.

Styrelsen vill också tacka bytesrumsgruppen som säkerställer att god ordning efterlevs och att vi kan fortsätta ha vårt uppskattade bytesrum.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1994	Stambyte med renovering och installation av extra fönsterglas.
2005	Installation av två cykelhus
2015	Installation av nytt låssystem med porttelefon till samtliga portar
2017	Ny LED-belysning i alla gemensamma utrymmen
2019	Nya kulvertar för bland annat värme och vatten
2020	Installation av solceller och laddstolpar för elbilar samt IMD för el till boende
2021-2022	Installation av ny tvättmaskinpark inklusive torktumlare och torkskåp
2021-2022	Byte av styrcentral för värmesystemet
2022	Fasadrenovering

Styrelsen har en underhållsplan som kontinuerligt uppdateras.

Årtal	Ändamål
2023	Installation av backventiler och hantering av dagvatten
2023	Översyn av takpannor och takdetaljer
2023	Renovering av skorsten, gaveln Skagersvägen 11

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 119 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 119.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	303	160	201	104	161
Skuldsättning, kr/kvm	3 434	3 465	3 496	3 527	2 542
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	3
Energikostnad, kr/kvm	205	209	234	183	219
Driftskostnad, kr/kvm	606	663	659	684	608
Årsavgifter, kr/kvm	881	819	818	812	789
Totala intäkter, kr/kvm	937	854	925	850	818
Nettoomsättning, tkr	4 922	4 378	4 311	4 163	4 007
Resultat efter finansiella poster, tkr	575	140	271	-356	305
Soliditet, %	23	20	20	18	26

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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	94 252	0	0	94 242
Upplåtelseavgifter, kr	1 299 204	0	0	1 299 204
Underhållsfond, kr	1 571 742	0	184 970	1 756 712
S:a bundet eget kapital, kr	2 965 198	0	184 970	3 150 158
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 438 857	140 212	-184 970	1 394 098
Årets resultat, kr	140 212	-140 212	574 972	574 972
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 579 069	0	390 002	1 969 070
S:a eget kapital, kr	4 544 267	0	574 972	5 119 228

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 368 000 kr samt ianspråktagande skett med 183 030 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	1 579 068
Årets resultat, kr	574 972
Reservation till underhållsfond, kr	-368 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	183 030
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 969 070

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 969 070

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

Resultaträkning		2023-08-31	2022-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 921 878	4 377 954
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 074 955	-3 163 446
Övriga externa kostnader	Not 3	-111 915	-170 407
Planerat underhåll		-183 030	-93 719
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-124 192	-122 006
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-720 883	-549 297
Summa rörelsekostnader		-4 214 975	-4 098 874
Rörelseresultat		706 903	279 081
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	37 891	11 192
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-169 822	-150 061
Summa finansiella poster		-131 931	-138 869
Årets resultat		574 972	140 212

Balansräkning		2023-08-31	2022-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	15 713 078	16 323 606
Inventarier och maskiner	Not 8	681 461	432 753
		<u>16 394 539</u>	<u>16 756 359</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 395 039</u>	<u>16 756 859</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	4 372
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 918 321	2 599 704
Placeringskonto HSB Stockholm		963 761	960 441
Övriga fordringar	Not 10	2 307	7 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	503 577	832 733
		<u>3 387 966</u>	<u>4 404 456</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 700 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 13	40 733	11 537
Summa omsättningstillgångar		<u>6 128 699</u>	<u>6 415 993</u>
Summa tillgångar		<u>22 523 738</u>	<u>23 172 852</u>

Balansräkning	2023-08-31	2022-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	94 242	94 242
Upplåtelseavgifter	1 299 204	1 299 204
Yttre underhållsfond	<u>1 756 712</u>	<u>1 571 742</u>
	3 150 158	2 965 188
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 394 098	1 438 857
Årets resultat	<u>574 972</u>	<u>140 212</u>
	1 969 070	1 579 068
Summa eget kapital	<u>5 119 227</u>	<u>4 544 256</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>4 326 250</u>	<u>11 901 750</u>
	4 326 250	11 901 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 12 442 245	5 067 745
Leverantörsskulder	30 045	0
Skatteskulder	14 704	8 264
Övriga skulder	Not 16 11 833	5 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>579 434</u>	<u>1 645 808</u>
	13 078 261	6 726 847
Summa skulder	17 404 511	18 628 597
Summa eget kapital och skulder	<u>22 523 738</u>	<u>23 172 852</u>

Kassaflödesanalys	2023-08-31	2022-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	574 972	140 212
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	720 883	549 297
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 295 855</u>	<u>689 509</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	338 427	787 326
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 023 086</u>	<u>993 241</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	611 196	2 470 076
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 047 634
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>-359 063</u>	<u>11 153</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-359 063	-1 036 481
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-201 000</u>	<u>-150 750</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-201 000	-150 750
Årets kassaflöde	51 133	1 282 845
Likvida medel vid årets början	5 571 682	4 288 838
Likvida medel vid årets slut	5 622 815	5 571 682

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 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 2 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med mellan 5 - 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 1 589 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.

Noter	2023-08-31	2022-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 234 368	3 936 948
Individuell mätning el	296 210	207 347
Hyror	304 524	221 420
Övriga intäkter	92 680	56 789
Bruttoomsättning	<u>4 927 782</u>	<u>4 422 504</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-5 904	-4 050
Hyresförluster	0	-40 500
	4 921 878	4 377 954
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	378 535	352 175
Reparationer	353 588	488 865
El	304 829	291 592
Uppvärmning	817 021	764 002
Vatten	196 051	175 966
Sophämtning	69 752	108 136
Fastighetsförsäkring	82 062	73 400
Kabel-TV och bredband	129 766	152 179
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	167 318	160 878
Förvaltningsarvoden	180 991	176 287
Tomträttsavgäld	375 599	375 600
Övriga driftkostnader	19 443	44 366
	3 074 955	3 163 446
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	625	625
Förbrukningsinventarier och varuinköp	17 051	16 436
Administrationskostnader	41 719	74 286
Extern revision	17 500	11 250
Konsultkostnader	10 300	34 850
Medlemsavgifter	24 720	32 960
	111 915	170 407
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	78 750	72 450
Revisionsarvode	5 250	4 760
Övriga arvoden	10 500	9 520
Sociala avgifter	29 692	27 251
Övriga personalkostnader	0	8 025
	124 192	122 006
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 072	949
Ränteintäkter HSB placeringskonto	12 393	960
Ränteintäkter skattekonto	131	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	24 265	9 125
Övriga ränteintäkter	30	158
	37 891	11 192
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	169 343	149 023
Övriga räntekostnader	479	1 038
	169 822	150 061

Noter	2023-08-31	2022-08-31
Not 7	Byggnader och mark	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	30 116 637	29 069 003
Årets investeringar	0	1 047 634
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 116 637	30 116 637
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-13 793 031	-13 258 528
Årets avskrivningar	-610 528	-534 503
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 403 559	-13 793 031
Utgående bokfört värde	15 713 078	16 323 606
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 800 000	59 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 595 000	1 595 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	90 200 000	90 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	518 000	518 000
Summa taxeringsvärde	152 113 000	152 113 000
Not 8	Inventarier och maskiner	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	679 769	690 922
Återbetalning av investeringsmoms	0	-101 933
Årets investeringar	359 063	90 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 038 832	679 769
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-247 016	-232 222
Årets avskrivningar	-110 355	-14 794
Utgående ackumulerade avskrivningar	-357 371	-247 016
Bokfört värde	681 461	432 753
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	2 307	7 206
	2 307	7 206

Noter		2023-08-31	2022-08-31				
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	492 536	795 862				
	Upplupna intäkter	11 041	36 870				
		503 577	832 733				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 12	Kortfristiga placeringar						
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 700 000	2 000 000				
		2 700 000	2 000 000				
Not 13	Kassa och bank						
	SEB	30 811	1 115				
	Övriga bankkonton	9 922	10 422				
		40 733	11 537				
Not 14	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	SEB	45861880	0,77%	2024-06-28	7 642 500	67 000	
	SEB	45861945	4,47%	2024-06-28	4 799 745	1 067 000	
	SEB	46422430	1,15%	2025-12-28	4 326 250	67 000	
					16 768 495	1 201 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					10 763 495	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 326 250	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					20 639 600	20 639 600
Not 15	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				12 442 245	5 067 745	
					12 442 245	5 067 745	
Not 16	Övriga skulder						
	Momsskuld				11 699	5 030	
	Övriga kortfristiga skulder				134	0	
					11 833	5 030	
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				56 845	23 535	
	Förutbetalda hyror och avgifter				413 350	360 390	
	Övriga upplupna kostnader				109 239	1 261 883	
					579 434	1 645 808	
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						

Noter	2023-08-31	2022-08-31
-------	------------	------------

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Edvard Östlund

Ellen Josefine Einarsson

Josephine Malmsten

Lisa Ljungström

Malin Werin

Marat Murzabekov

Niklas Wadbeck

Sven Täveby

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats

Karin Hjäl
Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Väner i Stockholm, org.nr. 702002-5776

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Väner i Stockholm för räkenskapsåret 2022-09-01--2023-08-31.

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 2023 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 Väner i Stockholm för räkenskapsåret 2022-09-01--2023-08-31 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 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 trygghande 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 revisionsssed 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Hjelm
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Vänern i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN TÄVEBY

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-03 kl. 14:11:38



MALIN WERIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-04 kl. 16:34:29



ELLEN JOSEFINE EINARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-06 kl. 22:06:44



JOSEPHINE MALMSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-07 kl. 15:49:59



EDVARD ÖSTLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-03 kl. 14:43:14



MARAT MURZABEKOV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-03 kl. 16:03:58



LISA LJUNGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-03 kl. 14:48:45



NIKLAS WADBECK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-03 kl. 18:55:38



KARIN HJELM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-07 kl. 18:41:46



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-07 kl. 20:08:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Vänern i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN HJELM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-07 kl. 18:43:40



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

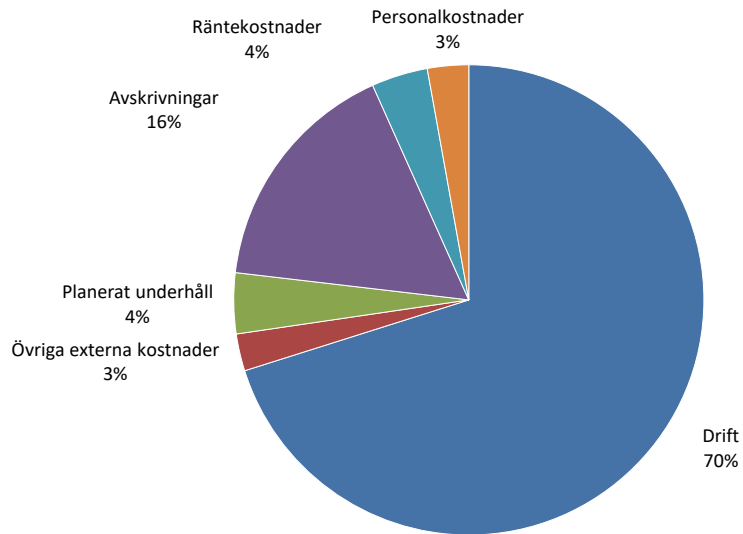
E-signerade med BankID: 2023-11-07 kl. 20:07:36



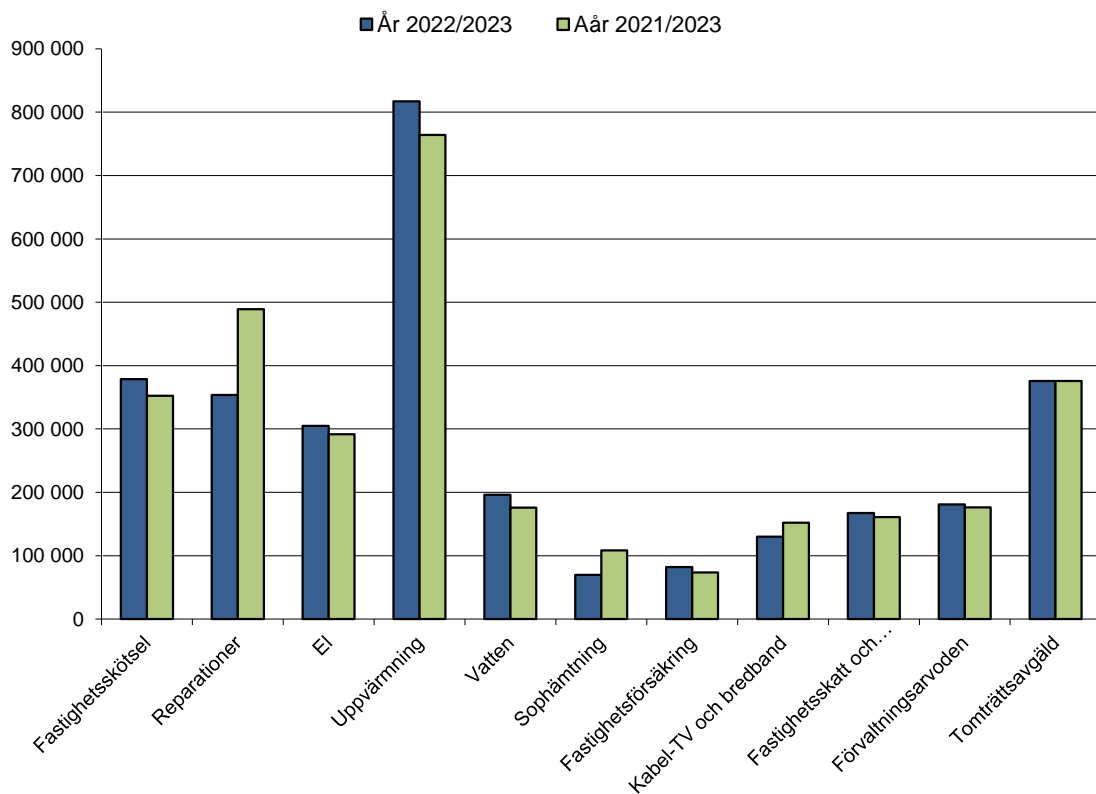


HSB Bostadsrättsförening Vänern i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor