

HSB BRF VÅRSÅDDEN



**Kallelse till ordinarie föreningsstämma
och årsredovisning från din bostadsrättsförening**

2023



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, driftskostnader 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/ bostadsrättshavare 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 skall 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.

Tag 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.

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma för HSB:s bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm, hålls i Föreningslokalen, Glanshammarsgatan 101, 24 maj 2023 kl. 19,00.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleanter
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen:
 - Motioner
25. Föreningsstämmans avslutande

Styrelsen för
HSB Brf Vårsådden i Stockholm

Org.nr: 702002-5594

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-5594 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-22.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Hövålmén 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-04-01	1960
Rågåkern 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-04-01	1960
Rågaxet 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-04-01	1960
Vårsådden 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-04-01	1960
Höräfsan 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-04-01	1960

**Totalt 5
objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. 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
27	lokaler (hyresrätt)	884
428	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28744
228	p-platser	0
74	garageplatser	1354
Totalt 757 objekt		30982

Föreningens lägenheter fördelas på: 60 st 2 rok, 207 st 3 rok, 161 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bengt Herke	Ordförande	2021-05-24	
Lars Gustav Lindros	Ledamot	1981-05-20	2022-05-20
Ulf Lennartsson Rehnström	Ledamot	2022-05-18	
Anne Källman	HSB-Ledamot	2017-06-27	
Kari Varis	Ledamot	2017-06-27	
Lotta Wildenius	Ledamot	2016-06-01	
Thomas Björklund	Ledamot	2022-05-18	
Senor Abdulkarim Nouri	Ledamot	2017-06-27	
Markus Ernst Nilsson	Ledamot	2021-05-24	2022-05-20
Alice Forsman-Kocsis	Ledamot	2021-05-24	2022-01-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lotta Wildenius, Bengt Herke, Thomas Björklund och Ulf Rehnström.

Styrelsen har under året hållit 19 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Bengt Herke, Kari Varis, Lotta Wildenius.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Lidija Vukovic med Gregor Borgstrand som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit Michaela Dyhlén (sammanställande), Lars Gustav Lindros och Stefan Larsson. Håkan Johansson, Mona Espig och Katarina Deckert var valda fram till stämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 45 st och 2 st fullmakter medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 5% från 2022-01-01.

Årsavgiften kommer att höjas med 3% från 2023-01-01.

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 2022-05-10.

Byte av samtliga garageportar

Installation av digitala informationstavlor

Skorstenarna har renoverats genom att murats om

Installation av ny belysning i tvättstugorna

Inköp av nya kärlskåp för matavfall

Ny tvättmaskin till Fjugestagränd 11

Alla räcken runt loftgångarna har renoverats

Fönstergaller till lokalen är renoverade

Bastun bytt aggregat och nya duschblandare

Gemensam anslutning till bredband med start 2023-01-01

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1994	Stambyte
1995	Trapphus målning
2003	Tak, stuprör, rökluckor och fläktar byte
2005	Fasadfogar mellan huskropparna
2008	Tvättstugorna renoverades
2013	Armaturer i trapphus
2020	Portar byte samt installation av porttelefoner

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

Årtal	Ändamål
2023	Fönsterbyte
2023	Lekplatser upprustning
2023	Laddstolpar installation
2023	Sopkärl installation utomhus
2023	Renovering av liggande stammar
2023	Renovering av tegelfogar
2023	Målning av dörrar
2023	Takfläktar utbytes
2024	OVK kontroll
2025	Balkongplattor byte
2025	Tvättutrustning byte
-	Ombyggnation av lokal till lägenheter

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 46 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 544 och under året har det tillkommit 50 och avgått 53 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 541.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	209	201	190	166	130
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	198	226	193	203	210
Driftskostnad, kr/kvm	537	520	482	484	502
Årsavgifter, kr/kvm	715	681	655	623	606
Totala intäkter, kr/kvm	746	721	677	651	634
Nettoomsättning, tkr	22 012	21 302	20 180	19 404	18 930
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 968	3 732	3 216	3 607	1 940
Soliditet, %	87	90	91	89	88

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	1 943 260	0	0	1 943 260
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	898 776	0	0	898 776
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 639 806	0	4 145 853	7 785 659
S:a bundet eget kapital, kr	6 481 842	0	4 145 853	10 627 695
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	32 999 839	3 732 035	-4 145 853	32 586 021
Årets resultat, kr	3 732 035	-3 732 035	2 968 286	2 968 286
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	36 731 874	0	-1 177 567	35 554 307
S:a eget kapital, kr	43 213 716	0	2 968 286	46 182 002

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 6 628 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 482 147 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	36 731 874
Årets resultat, kr	2 968 286
Reservation till underhållsfond, kr	-6 628 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 482 147
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	35 554 307

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	35 554 307

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	22 011 503	21 301 505
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-15 038 129	-14 377 969
Övriga externa kostnader	Not 3	-422 048	-500 254
Planerat underhåll		-2 482 147	-1 478 784
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-439 303	-517 669
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-741 248	-741 248
Summa rörelsekostnader		-19 122 875	-17 615 923
Rörelseresultat		2 888 628	3 685 582
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	79 659	46 453
Summa finansiella poster		79 659	46 453
Årets resultat		2 968 286	3 732 035

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 6	28 465 541	29 206 789
Pågående nyanläggningar	Not 7	1 814 070	0
		<u>30 279 611</u>	<u>29 206 789</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 280 111</u>	<u>29 207 289</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		9 846	16 784
Avräkningskonto HSB Stockholm		6 787 671	5 783 327
Övriga fordringar	Not 9	62 942	62 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	1 331 810	1 333 061
		<u>8 192 269</u>	<u>7 196 009</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	14 500 000	11 500 000
Kassa och bank	Not 12	0	1 295
Summa omsättningstillgångar		<u>22 692 269</u>	<u>18 697 304</u>
Summa tillgångar		<u>52 972 381</u>	<u>47 904 594</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 943 260	1 943 260
Upplåtelseavgifter	898 776	898 776
Yttre underhållsfond	7 785 659	3 639 806
	<u>10 627 695</u>	<u>6 481 842</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	32 586 021	32 999 839
Årets resultat	2 968 286	3 732 035
	<u>35 554 307</u>	<u>36 731 874</u>
Summa eget kapital	<u>46 182 002</u>	<u>43 213 716</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	856 063	1 152 844
Skatteskulder	41 017	68 861
Fond för inre underhåll	119 819	119 819
Övriga skulder	Not 13 130 419	147 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 5 643 060	3 202 195
	<u>6 790 379</u>	<u>4 690 878</u>
Summa skulder	6 790 379	4 690 878
Summa eget kapital och skulder	<u>52 972 381</u>	<u>47 904 594</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 968 286	3 732 035
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	741 248	741 248
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 709 535	4 473 283
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	8 084	-89 289
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 099 501	645 858
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 817 119	5 029 852
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 814 070	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 814 070	0
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	4 003 049	5 029 852
Likvida medel vid årets början	17 284 622	12 254 770
Likvida medel vid årets slut	21 287 671	17 284 622

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 1,3 % 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.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	20 550 012	19 572 600
Hyror	1 469 469	1 361 829
Övriga intäkter	180 540	642 168
Bruttoomsättning	<u>22 200 021</u>	<u>21 576 597</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-182 518	-274 926
Hyresförluster	-6 000	-166
	22 011 503	21 301 505
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 826 402	1 828 001
Reparationer	1 351 987	1 112 912
El	1 195 710	725 094
Uppvärmning	4 924 388	5 177 019
Vatten	853 755	800 744
Sophämtning	554 177	534 172
Fastighetsförsäkring	585 548	511 844
Kabel-TV och bredband	318 728	471 734
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	726 302	694 582
Förvaltningsarvoden	1 202 445	998 313
Tomträttsavgäld	1 385 000	1 385 000
Övriga driftkostnader	113 687	138 553
	15 038 129	14 377 969
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	61 904	65 798
Administrationskostnader	189 346	246 626
Extern revision	33 125	33 750
Konsultkostnader	18 394	34 800
Medlemsavgifter	119 280	119 280
	422 048	500 254
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	250 000	250 000
Revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden	96 000	151 800
Sociala avgifter	83 303	105 869
	439 303	517 669
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 159	2 385
Ränteintäkter HSB bunden placering	75 784	42 934
Övriga ränteintäkter	716	1 134
	79 659	46 453

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 6 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	55 553 912	55 553 912
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 553 912	55 553 912
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-26 347 122	-25 605 874
Årets avskrivningar	-741 248	-741 248
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 088 370	-26 347 122
Utgående bokfört värde	28 465 541	29 206 789
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	319 000 000	253 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 893 000	4 305 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	237 000 000	194 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 724 000	2 708 000
Summa taxeringsvärde	563 617 000	454 013 000
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investering, informationstavlor	1 666 670	0
Årets investering, fönster	147 400	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 814 070	0
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	62 942	62 837
	62 942	62 837

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
Förutbetalda kostnader	1 301 971	1 325 330
Upplupna intäkter	29 839	7 731
	1 331 810	1 333 061
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11	Kortfristiga placeringar	
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	6 500 000	9 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	8 000 000	2 500 000
	14 500 000	11 500 000
Not 12	Kassa och bank	
Handkassa	0	1 295
	0	1 295
Not 13	Övriga skulder	
Depositioner	18 555	18 555
Källskatt	106 797	123 536
Övriga kortfristiga skulder	5 067	5 067
	130 419	147 158
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Förutbetalda hyror och avgifter	2 093 631	1 874 283
Övriga upplupna kostnader	3 549 429	1 327 912
	5 643 060	3 202 195

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

Noter

2022-12-31 2021-12-31

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Föreningen har tecknat ett gruppavtal gällande bredband med Telenor.

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Anne Källman.....
Bengt Herke.....
Kari Varis.....
Lotta Wildenius.....
Senor Abdulkarim Nouri.....
Thomas Björklund.....
Ulf Lennartsson Rehnström

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Lidija Vukovic.....
Maria Sukhova

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vårsådden i Stockholm, org.nr. 702002-5594

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vårsådden 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. Revisoremas 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 Vårsådden i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lidija Vukovic
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

BENGT HERKE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 16:55:47



SEÑOR ABDULKARIM NOURI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 18:20:41



THOMAS BJÖRKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 18:23:19



LOTTA WILDENIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 06:22:27



ULF LENNARTSSON REHNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 18:47:52



KARI VARIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 18:21:36



ANNE KÄLLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 10:56:28



LIDIJA VUKOVIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 14:16:51



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 13:32:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

LIDIJA VUKOVIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:19:50



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 13:32:39



Motion om att styrelsen gör en mer grundlig utredning av fönsterbytes projektet innan beslut om att påbörja fönsterbytes arbetet till HSB Stockholm.

Förklaringar.

HSB Vårsådden har en **Felaktigt anpassad ventilation vi bör ha ett undertryck på 3-5 pa vi har nu ett undertryck i våra lägenheter på ca 45 till 50 pa. Det är väldigt viktigt att vi monterar in rätt storlek på tilluftdon i fönster. Och att vi in-reglerar frånluften om detta inte görs så kommer vi inte att kunna få ett bra inomhusklimat.**

Regler BABS 1950:1 Byggnad som avser att stadigvarande används under den kalla årstiden skall förses med anordningar för ventilation. så att god ventilation erhålls. 2003 så monterades Vårsådden kraftfulla takfläktar, det innebar att när man öppnar vädringsluckor så räcker inte värmen till och att när man utför OVK obligatorisk ventilationskontroll var 5 e år så öppnas dörrar och fönster sen när man sen lämnar lägenheten och stänger fönster så slutar ventilationen att fungera som det är tänkt.

Jag har full förståelse att styrelsen inte har kunskap om sambandet mellan värmesystem, integrerad till luft och frånluft.

Det som är oroande är att HSB inte har kunskap eller intresse av vårsåddens inomhusklimat som påverkas i hög grad av detta fönsterbyte.

Frågor till Styrelsen och HSB har ej blivit besvarade eller någon återkoppling samt att på informationsmötet var det ej den informationen som man önskade.

Det vore positivt om styrelse / HSB kunde svara på dessa frågor på stämman 2023.

Varför väljer HSB och Styrelsen Dreh-kipp fönster **när vi nu kommer att behålla befintliga vädringsfönste** ?
dreh-kip, dreh står för sidohängt och kip står för att kippa i överkant, dvs vädra.

Blir fönsterytan mindre med Dreh-kipen fönster. Befintliga fönsterglas B=1298mm H=1315mm ?

Hur mycket mer väger dreh-kipp fönster jämfört med endast sidohängda fönster ex. mått B & H ovan. ?

Behövs det något underhåll med dreh-kipp Fönster ?

Står Föreningen för kommande fönster mekaniska underhållet efter garantitiden ?

HSB väljer 4 företag som ska räkna på detta kan vi som bor i vårsådden välja ett 5 e företag ?

HSB har en gräns på minst 20 miljoner i omsättning på företag som räknar på dessa jobb
Har vi boende i Vårsådden möjligheter att få veta vilka dessa 4 / 5 företag när anbudsgivningen är klar ?

Sätter man in fönster med fel dimension fönster ventiler för att sedan försöka komma tillrätta med inomhusklimat kommer det att innebära ett sämre inomhusklimat och **större kommande kostnader.**

Bertil Wikner
Fjugestagränd 9

Bifogar Information från [Folkhalsomyndigheten.se](https://www.folkhalsomyndigheten.se)

En effektiv ventilation innebär mer än att en bestämd mängd luft ska passera en fläkt eller ett don. Effektiviteten avgörs av hur mycket gammal luft som byts ut mot ny frisk luft i utrymmets hela luftvolym.

Föroreningar i inomhusluften som direkt eller indirekt kan påverka luftkvaliteten och hälsan.

Partiklar (PM) är fasta föremål och kan vara allt från millimetrar i storlek till en miljondels millimeter. Storleken avgör om de förekommer svävande i luften eller om de sjunker.

Gaser/flyktiga (VOC) ämnen avges till luften beroende på fysikaliska förhållanden eller kemiska reaktioner. Byggnads- och inredningsmaterial.

De mikroorganismer som förknippas med inomhusluft är främst bakterier och mögelsvampar. En stor del av bakterierna kommer från de människor som vistas i lokalerna.

Allergen är ett samlingsnamn för ämnen som kan orsaka allergier för känsliga människor. Djur, insekter, kvalster och mikroorganismer kan avge allergen från bland annat päls, saliv, avföring, urin eller celldelar. Många av de partiklar som bär med sig allergen är av en storlek som gör att de kan vara luftburna under lång tid. Därför är effektiv och balanserad ventilation ett sätt att minska halterna av allergen i luften.

Radon i inomhusluften kan komma från marken, **husets byggnadsmaterial** och ibland från dricksvattnet. Radon kan orsaka lungcancer efter daglig och lång tids exponering med höga radonhalter.

Bertil Wikner

Fjugestagränd 9

Styrelsens utlåtande:

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen

Bifall avser enbart grundlig utredning av fönsterprojektet.

Inga beslut av teknisk karaktär är tagna av styrelsen. Det kommer att hållas en extra föreningsstämma för att ta besluta om fönsterprojektet.

Motion

Om att vi boende skall kunna få tillgång till dokumentation om avtal, upphandlingar, kostnader och ÅTA arbeten om vi frågar.

Förklaringar.

Jag har sedan vårsåddens stambyten 1994 försökt få tillgång till upphandlingar och kostnader jag har vid samtliga försök nått höra att det är fullkomlig sekretess gällande HSB Stockholm och styrelsens samarbete till oss boende.

Dessa frågor till styrelsen var efter att arbetena var avslutade och i slutskede.

Stambytet Upphandlades och "övervakades" av **HSB Stockholm** det var kungsfiskaren som blev entreprenör, efter det blev kungsfiskaren döpt till Kungsfuskaren, det är fortfarande många av oss boende som har problem efter detta stambyte.

På HSB hemsida står det klart och tydligt att sekretess för styrelser gäller endast om det är till skada för föreningen eller enskild person.

Om vi medlemmarna röstar ja till denna motion innebär det att vi boende kommer att i hög grad kunna påverka våra kommande hyresökningar.

Bertil Wikner

Fjugestagränd 9

Styrelsens utlåtande:

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen

Styrelsen avgör utifrån vårdnadsplikten vilken information som kan lämnas ut och vilken information som kan skada föreningens intressen.

Vårdnadsplikten innebär att styrelsen har tystnadsplikt gällande information som kan skada föreningens intressen. Att uppge detaljer som förekommer i offerter/upphandlingar kan dels skada föreningens intresse men även den enskilda entreprenören eftersom detaljer som inte är tänkta att vara allmänna kan läckas ut.

ORDLISTA

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen. tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m.m.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB:s avräkningskonto samt andra likvida medel.

Den ekonomiska redovisningen: Bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt utan att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord skall årsavgifterna beräknas så att de täcker kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar skall uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet skall hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t.ex. kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t.ex. leverantörsskulder.

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

Avskrivningar Värdet på fastigheter och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala inom ett år t.ex. leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, räntor och bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande.

Skulder till utomstående; dels sådana som skall betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen skall upprätthålla underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten skall medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor

FULLMAKT

Endast en medlem per bostadsrätt kan avge röst, normalstadgarna anger att:

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst.

Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

Fysisk person får utöva sin röstlängd genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående (förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem. Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gälla högst ett år efter utfärdandet.

FULLMAKT

för _____

att vid föreningsstämman i brf Vårsådden

den _____ / _____ 20____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den _____ / _____ 20____

Ort

Namnteckning, lägenhetsbeteckning

Namnförtydligande



HSB – där möjligheterna bor