



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning 2020 – 2021



BRF Vårberg från Vårbergstoppen

Foto: Jeanette Englöfh

HSB Brf Vårberg

Org.nr: 702002-5560



Kallelse till FÖRENINGSTÄMMA

Torsdagen den 24 februari 2022
klockan 18.00 – 20.00

i

Alla nationers fria skolas lokaler, Vårbergs sjukhus,
Vårbergsvägen 63

Detta är vår ordinarie stämma

På grund av rådande omständigheter med smittspridning och Corona-viruset tillåts endast en (1) röstberättigad medlem från varje lägenhet att delta på årets föreningsstämma.

Det innebär också att det **inte** serveras kaffe/förtäring på stämman.

Vi erbjuder munskydd och handsprit på plats.

Hjärtligt välkomna!

Styrelsen



Organisationsnummer: 702002-5560

Innehållsförteckning

Kallelse till FÖRENINGSTÄMMA	2
Innehållsförteckning	3
Dagordning	4
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	5
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys.....	14
Redovisningsprinciper m.m.	15
Noter.....	16
Underskrifter.....	20
Revisionsberättelse	21
Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar	22
Underskrift revisorer	23
Förteckning över valda ombud till HSB Sthlm distrikt söderort samt husombud 2020-2021.....	24
Valberedningens förslag	25
Ordlista – Balansräkning	26
Motion 1–8 med styrelsens yttrande och förslag till beslut.....	se bilaga
Blankett för fullmakt.....	27



Dagordning

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



Org Nr: 702002-5560

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Org.nr: 702002-5560

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-09-01 - 2021-08-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-09-01 - 2021-08-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

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

I föreningens fastigheter finns:

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

Föreningens fastighet är byggd år 1967. Värdeår 1967.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Relining av avloppsstammar är slutbesiktigat.

Målning av samtliga källargångar och trapphus pågår och beräknas vara färdigställt under november 2021.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-02-24. Vid stämman poströstade 46 medlemmar varav 46 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-09-01 - 2021-02-24 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Celal Ünsal	Ordförande
Slobodan Zdravkovic	Vice ordf.
Sabahattin Sel	Ledamot
Marice Johansson	Sekreterare
Elise Nilsson	HSB-ledamot



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Styrelsen har under 2020-02-24 - 2021-08-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Celal Ünsal	Ledamot
Slobodan Zdravkovic	HSB-ledamot
Sabahattin Sel	Ledamot
Marice Johansson	Ledamot
Elise Nilsson	HSB-ledamot
Lennart Overeem	Suppleant
Rickard Ålund	Suppleant
Jeanette Englöfn	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Celal Ünsal, Slobodan Zdravkovic och Sabahattin Sel.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Celal Ünsal och Slobodan Zdravkovic. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Leif Eriksson	Föreningsvald ordinarie
Rolf Ahlgren	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Anställda

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



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 278 (283) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 18 (22) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	591	591	588	549	531
Totala intäkter kr/kvm*	610	565	564	570	514
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	113	93	90	83	86
Belåning, kr/kvm	1 917	1 969	2 036	749	749
Räntekänslighet	4%	4%	4%	1%	2%
Totala driftkostnader kr/kvm*	441	380	380	401	338
Energikostnader kr/kvm	198	191	196	192	180

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



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	10 455	10 446	10 420	10 452	9 419
Resultat efter finansiella poster	-2 305	1 080	894	777	539
Soliditet	29%	32%	30%	49%	49%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		10 454 715
Rörelsekostnader	-	12 389 685
Finansiella poster	-	370 019
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-2 304 989
Planerat underhåll	+	2 872 722
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 517 946
Årets sparande		2 085 679
Årets sparande per kvm total yta		113

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 988 500	11 198 256	3 645 091	1 079 588
Reservering till fond 2020		50 000	-50 000	
Ianspråktagande av fond 2020		-2 872 722	2 872 722	
Balanserad i ny räkning			1 079 588	-1 079 588
Årets resultat				-2 304 989
Belopp vid årets slut	2 988 500	8 375 534	7 547 400	-2 304 989

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	4 724 678
Årets resultat	-2 304 989
Reservering till underhållsfond	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 872 722
Summa till stämmans förfogande	5 242 411

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	5 242 411
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm**

Resultaträkning		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 454 715	10 446 311
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 772 686	-7 018 794
Övriga externa kostnader	Not 3	-281 550	-315 062
Planerat underhåll		-2 872 722	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-944 781	-970 217
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 517 946	-641 753
Summa rörelsekostnader		<u>-12 389 685</u>	<u>-8 945 827</u>
Rörelseresultat		-1 934 970	1 500 484
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 685	5 639
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-373 704	-426 535
Summa finansiella poster		<u>-370 019</u>	<u>-420 896</u>
Årets resultat		-2 304 989	1 079 588

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm****Balansräkning** **2021-08-31** **2020-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och tomträtt	Not 7	51 418 986	26 651 146
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	25 224 194
		<u>51 418 986</u>	<u>51 875 340</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 51 419 486 51 875 840

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 816	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 701 828	6 865 026
Placeringskonto HSB Stockholm		16 432	16 415
Övriga fordringar	Not 10	29 448	35 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	302 951	405 046
		<u>5 055 474</u>	<u>7 322 257</u>
Kassa och bank	Not 12	758	620

Summa omsättningstillgångar 5 056 232 7 322 877

Summa tillgångar **56 475 718** **59 198 717**

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm**

Balansräkning	2021-08-31	2020-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 988 500	2 988 500
Yttre underhållsfond	8 375 534	11 198 256
	<u>11 364 034</u>	<u>14 186 756</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 547 401	3 645 091
Årets resultat	-2 304 989	1 079 588
	<u>5 242 411</u>	<u>4 724 678</u>
Summa eget kapital	<u>16 606 445</u>	<u>18 911 434</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 16 392 500	35 409 980
	<u>16 392 500</u>	<u>35 409 980</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 19 017 480	960 000
Leverantörsskulder	437 119	398 954
Skatteskulder	4 267	21 225
Fond för inre underhåll	2 059 365	1 939 325
Övriga skulder	Not 15 82 297	26 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 876 245	1 531 339
	<u>23 476 773</u>	<u>4 877 302</u>
Summa skulder	39 869 273	40 287 282
Summa eget kapital och skulder	<u>56 475 718</u>	<u>59 198 717</u>

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 304 989	1 079 588
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 517 946	641 753
Kassaflöde från löpande verksamhet	-787 043	1 721 341
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	103 600	-296 372
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	541 990	328 571
Kassaflöde från löpande verksamhet	-141 453	1 753 540
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 061 592	-8 466 978
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 061 592	-8 466 978
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-960 000	-960 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-960 000	-960 000
Årets kassaflöde	-2 163 045	-7 673 438
Likvida medel vid årets början	6 882 062	14 555 500
Likvida medel vid årets slut	4 719 017	6 882 062

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



HSB Bostadsrättsförening Vårberg 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 1,28 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och lanspråkstagande 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 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 845 017 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm**

Noter	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	10 081 500	10 081 500
Hyror	604 852	579 710
Övriga intäkter	41 875	31 711
Bruttoomsättning	<u>10 728 227</u>	<u>10 692 921</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-54 958	-28 056
Avsatt till inre fond	<u>-218 554</u>	<u>-218 554</u>
	10 454 715	10 446 311
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	371 773	526 875
Reparationer	363 319	449 283
El	299 611	375 332
Uppvärmning	2 726 727	2 685 449
Vatten	625 478	473 497
Sophämtning	316 171	360 340
Fastighetsförsäkring	264 388	242 389
Kabel-TV och bredband	402 474	511 506
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	319 171	337 140
Förvaltningsarvoden	288 760	323 701
Tomträttsavgäld	741 500	679 696
Övriga driftkostnader	53 313	53 587
	<u>6 772 686</u>	<u>7 018 794</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	42 476	76 443
Administrationskostnader	119 181	120 144
Extern revision	22 500	21 500
Medlemsavgifter	97 393	96 975
	<u>281 550</u>	<u>315 062</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	173 650	184 500
Revisionsarvode	25 000	25 000
Övriga arvoden	3 000	2 100
Löner och övriga ersättningar	448 529	428 036
Sociala avgifter	159 796	192 217
Uttagsbeskattning	116 132	118 107
Pensionskostnader och förpliktelser	14 521	18 581
Övriga personalkostnader	4 153	1 677
	<u>944 781</u>	<u>970 217</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 005	4 991
Ränteintäkter HSB placeringskonto	16	16
Övriga ränteintäkter	663	631
	<u>3 685</u>	<u>5 639</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	372 241	426 085
Övriga räntekostnader	1 463	450
	<u>373 704</u>	<u>426 535</u>

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm**

Noter	2021-08-31	2020-08-31
Not 7 Byggnader och tomträtt		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	49 816 163	49 816 163
Årets investeringar	26 285 786	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 101 949	49 816 163
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-23 165 017	-22 523 264
Årets avskrivningar	-1 517 946	-641 753
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 682 963	-23 165 017
Utgående bokfört värde	51 418 986	26 651 146
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	140 000 000	140 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	981 000	981 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	68 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 884 000	1 884 000
Summa taxeringsvärde	210 865 000	210 865 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	25 224 194	16 757 216
Årets investeringar	-25 224 194	8 466 978
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	25 224 194
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	29 448	35 769
	29 448	35 769
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	301 121	402 392
Upplupna intäkter	1 830	2 654
	302 951	405 046
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	758	620
	758	620

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm****Noter****2021-08-31 2020-08-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2658621855	0,89%	2025-06-18	1 912 500	0
Swedbank	2754506216	0,75%	2022-01-28	2 333 300	0
Swedbank	2754506224	1,74%	2026-11-25	2 250 360	0
Swedbank	2754506257	0,76%	2021-12-28	2 233 820	0
Swedbank	2853689806	0,77%	2021-09-28	5 000 000	0
Swedbank	2951107362	1,36%	2023-12-21	7 200 000	320 000
Swedbank	2951250642	0,75%	2022-01-28	7 200 000	320 000
Swedbank	2951474994	1,12%	2024-04-25	7 280 000	320 000
				35 409 980	960 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 30 609 980

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 16 392 500

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 37 737 000 37 737 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 19 017 480 960 000
19 017 480 960 000

Not 15 Övriga skulder

Momsskuld 74 783 18 262
Källskatt 7 514 7 302
Övriga kortfristiga skulder 0 242
82 297 25 806

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader 47 773 50 966
Förutbetalda hyror och avgifter 882 590 846 503
Övriga upplupna kostnader 945 882 634 523
1 876 245 1 531 992

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



HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Noter

2021-08-31 2020-08-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Pågående trapphusrenovering.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Celal Ünsal

.....
Elsie Nilsson

.....
Marice Johansson

.....
Sabahattin Sel

.....
Slobodan Zdravkovic

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

.....
lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Leif Eriksson

.....
Lena Zozulyak, BoRevision AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SLOBODAN ZDRAVKOVIC

Styrelseledamot

Serienummer: 19460317xxxx

IP: 84.216.xxx.xxx

2021-12-22 15:10:37 UTC



ELSIE GUNILLA NILSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19450820xxxx

IP: 98.128.xxx.xxx

2021-12-22 16:49:33 UTC



CELAL ÜNSAL

Styrelseordförande

Serienummer: 19560925xxxx

IP: 85.226.xxx.xxx

2021-12-25 08:24:36 UTC



SABAHATTIN SEL

Styrelseledamot

Serienummer: 19601010xxxx

IP: 85.226.xxx.xxx

2021-12-27 18:39:17 UTC



MARICE JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19700304xxxx

IP: 193.150.xxx.xxx

2021-12-29 11:31:11 UTC



LEIF CHRISTER ERIKSSON

Internrevisor

Serienummer: 19460627xxxx

IP: 83.250.xxx.xxx

2022-01-01 17:32:18 UTC



LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 19700628xxxx

IP: 90.229.xxx.xxx

2022-01-03 12:56:25 UTC



Penneo dokumentnyckel: NZP IV-24XXY-ZL506-6ZLQZ-3KMZN-WEGYJ

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vårberg i Stockholm, org.nr. 702002-5560

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vårberg i Stockholm för räkenskapsåret 2020-09-01--2021-08-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vårberg i Stockholm för räkenskapsåret 2020-09-01–2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2021

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

.....
Leif Eriksson
Av föreningen vald revisor

Denna revisionsberättelse är elektronisk signerad.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo[™] för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LEIF CHRISTER ERIKSSON

Internrevisor

Serienummer: 19460627xxxx

IP: 83.250.xxx.xxx

2022-01-01 17:40:47 UTC



LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 19700628xxxx

IP: 90.229.xxx.xxx

2022-01-03 12:55:54 UTC



Penneo dokumentnyckel: J1WZY-H0HYH-E8NFK-EEJVT-LTE IN-HKEAK

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>



Tillägg till årsredovisningen som inte kom med i HSB:s årsredovisning

Valda ombud till HSB Stockholm distrikt Söderort (2020-2021)

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

Valda husombud (2020-2021)

Hus A	Carl Posse	Hus G	Elisabet Engström
Hus B	Lars Lindblom	Hus H	Birgit Eriksson
Hus C	Sören Lundquist	Hus J	Jaspreet Singh
Hus D	Rasim Ertik	Hus K	Amra Tabakovic
Hus E	Carina Ruthström	Hus L	Rolf Ahlgren
Hus F	Irene Linder	Hus M	Sabahattin Sel



Båtholmsbacken

Foto: Jeanette Englöfh



Valberedningens förslag 2022-2023

STYRELSE	Celal Ünsal	Ledamot	Omval	2 år
	Sabahattin Sel	Ledamot	Omval	2 år
	Jeanette Englöfh	Ledamot	Kvarstår	1 år
	Anja Haglund	Ledamot	Nyval	2 år
	Irene Linder	Suppleant	Nyval	2 år
	Lennart Overeem	Suppleant	Kvarstår	1 år

REVISORER	Owe Läth	Ordinarie	Nyval	1 år
	Rolf Ahlgren	Suppleant	Omval	1 år

Distriktsombud till HSB distrikt Södertörn

	Celal Ünsal	Ordinarie	Omval	1 år
	Sabahattin Sel	Ordinarie	Omval	1 år
	Rolf Ahlgren	Ordinarie	Omval	1 år
	Marianne Lindmark	Suppleant	Omval	1 år
	Aili Ljungström	Suppleant	Omval	1 år
	Gunvor Sjöberg	Suppleant	Omval	1 år

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

Valberedning Gunvor Sjöberg, Rasim Ertik, Nermina Mesihovic



Ordlista - Balansräkning

Tillgångar

Omsättningstillgångar: är de tillgångar som lättast kan omsättas till likvida medel, t.ex. avräkningskonto med HSB, inlåningsräkningar hos HSBs Riksförbund, fordringar som ska betalas inom kort etc.

Anläggningstillgångar: består av mark, byggnader, maskiner, inventarier och andra tillgångar avsedda för långsiktigt innehav.

Byggnader: tas upp till anskaffningskostnad minskad med summan av de avskrivningar som skett under åren.

Mark: tas upp till anskaffningskostnaden. Eftersom marken i regel inte minskar i värde brukar man inte gå några avskrivningar på detta belopp.

Maskiner och inventarier: tas upp till anskaffningskostnad minskad med summan av gjorda avskrivningar.

Skulder

Kortfristiga skulder: De skulder som föreningen ska betala inom den allra närmaste tiden, som t.ex. leverantörsskulder, skatteskulder, förutbetalda avgifter och hyror samt upplupna kostnader.

Långfristiga skulder: är de lån som tagits upp för att finansiera fastighetens anskaffningskostnad. Här återfinns också eventuella räntelån och underhållslån. Som säkerhet för lånen har föreningen lämnat s.k. pantbrev till belopp som också anges i balansräkningen.

Reserveringar för underhåll: De avsättningar som under åren gjorts till fonderna för inre och yttre underhåll redovisas i balansräkningen under denna rubrik.

Fonden för inre underhåll är fördelad på varje bostadsrättslägenhet, varje enskild medlem i bostadsrättsföreningen får disponera sin del av fonden för att bekosta underhåll i sin lägenhet.

Fonden för yttre underhåll är gemensam för hela föreningen och ska användas för att betala kostnader för periodiskt underhåll.

Eget kapital

Bundet: Det bundna egna kapitalet är de grundavgifter som medlemmarna betalat in och som används till att betala en del av fastighetens anskaffningskostnad.

Fritt: Det fria egna kapitalet består av årets vinst och summan av tidigare årsvinster. Eftersom bostadsrättsföreningen inte har som mål att gå med vinst, är det fria kapitalet vanligtvis mycket litet.

Soliditet

Soliditeten beräknas genom att jämföra de totala tillgångarna med de totala skulderna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre är soliditeten. En stor andel eget kapital betyder alltså att föreningen har en god soliditet.

Om en förening har större skulder än tillgångar och följaktligen saknar eget kapital, är den på obestånd eller som man brukar säga, konkursmässig.

Likviditet

Det är viktigt att se till att föreningens totala skulder inte överstiger tillgångarna. Men det är också viktigt att se till att likviditeten är tillfredsställande. Med likviditet menas föreningens förmåga att betala sina skulder.

Vissa skulder betalas på mycket kort sikt, exempelvis vattenavgifter, elavgifter, löner till anställda m.m. Du kan på ett enkelt sätt bedöma din förenings likviditet genom att jämföra summa omsättningstillgångar och summa kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande. Om det är tvärtom har föreningen en dålig likviditet.



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

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

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Klipp här-----

FULLMAKT (lämnas på stämman vid mottagande av röstkort)

Lgh nr

Ort/Datum

.....

.....

Fullmakt för (namn på ombudet)

.....

Att företräda (namn på bostadsrättshavare)

.....



HSB – där möjligheterna bor