



Org Nr: 716417-4786

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Org.nr: 716417-4786

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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 fastigheterna Vörten 1 och Struvan 2 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	71	4 367
Hysesrätter	4	154
Lokaler	5	120
Parkeringar och garageplatser	51	0

Föreningens fastighet är byggd 1954 värdeår 1967

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring ASA. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Föringen och styrelsen har under 2019 arbetat med att antal projekt och vi summerat här de mest påtagliga:

- * Styrelsens tidigare arbetsrum på Kubbegatan 10 har hyrts ut till en extern hyresgäst och styrelsen har samtidigt iordningsställt en del av den gamla panncentralen på Kubbegatan 5 som arbetsrum. Detta genererar en ny intäkt för föreningen.
- * Vi har omförhandlat avtalen för parkering och garage för att marknadsanpassa avgifterna. Detta gör också att intäkter för parkering och garage bättre bär sina egna kostnader så att de som inte har parkering och garage subventionerar den verksamheten.
- * Vi har påbörjat uppfräschning av allmänna utrymmen.
- * Vi har bytt termostater på så gott som alla radiatorer i syfte att få ett jämnare inomhusklimat.
- * Vi har genomfört den lagstadgade OVK-besiktningen och efterföljande åtgärdspaket.

Tidigare genomfört underhåll

Sedan tidigare är följande underhåll genomfört:

- * Installerat fjärrvärme, 2001
- * Renovering av byte av maskiner i tvättstugor, 2003
- * Stambyte och utbyte av elektriska installationer inkl ledningar, 2005
- * Tilläggsisolerat vindarna, 2010
- * Radonmätning, 2011
- * Fläktbyte på vindarna, 2016/2017

hb



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Övriga väsentliga händelser

- * Styrelsen arbetar vidare med balkongprojektet och status i skrivande stund är att vi omarbetar förslaget då byggnadskontoret inte bedömde att det tidigare förslaget skulle godkännas av byggnadsnämnden.
- * Styrelsen arbetar också med uppdraget från stämman 2019 att se över möjligheten för sopsortering.
- * Styrelsen jobbar också med en energiutredning som bl.a. ska ta fram möjligheterna och den ekonomiska bärkraften för att montera solcellspaneler och tex överväga möjligheten att ha gemensamt avtal på elförsörjningen för att på det sättet kraftigt sänka våra energikostnader.
- * Styrelsen kommer också att under 2020 se över våra entreprenadavtal avseende fastighetens skötsel och underhåll.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. Vid stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-05-23 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Roll

Bengt Bondestad	Ordförande
Christer Sandén	Kassör
Peter Tillman	Sekreterare
Anders Lökvist	Ledamot
Tor Powel	HSB-ledamot
Peter Fägersten	Suppleant
Niclas Fendler	Suppleant
Madeleine Häggström	Suppleant

Styrelsen har under 2019-05-23 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Roll

Bengt Bondestad	Ledamot/Ordförande
Laila Becker	Ledamot/Vice ordförande
Christer Sandén	Ledamot/Kassör
Peter Tillman	Ledamot/Sekreterare
Tor Powel	HSB-ledamot
Niclas Fendler	Ledamot med ansvar för fastighetsfrågor
Madeleine Häggström	Ledamot med ansvar för medlems- och studieverksamhet

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bengt Bondestad och Christer Sandén.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av Bengt Bondestad, Laila Becker, Christer Sandén och Peter Tillman två i förening.

Revisorer

Holger Behr	Föreningsvald ordinarie
Laila Becker	Föreningsvald suppleant tom 2019-05-23
Ann-charlott Sjövist	Föreningsvald suppleant from 2019-05-23
Joakim Hall, BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Valberedning

Valberedningen bestod till 2019-05-23 av Ann-charlott Sjöqvist (sammankallande), Tonje Larsen och Mikael Mårtensson och from 2019-05-23 av Tonje Larsen (ordförande), Mikael Mårtensson och Peter Fägersten.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har genomförts.

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.

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 93 (91) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 12 (4) 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.

ns



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	591	591	591	590	587
Totala intäkter kr/kvm	658	649	650	650	640
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	75	176	192	198	160
Belåning, kr/kvm	566	997	1 341	1 363	1 385
Räntekänslighet	1%	2%	2%	2%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	523	420	405	404	396
Energikostnader kr/kvm	200	206	204	206	196

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 bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. 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 överskott/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 bostadsrättens 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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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.

/k

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm**

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 053	3 011	3 019	3 015	2 969
Resultat efter finansiella poster	-472	238	329	388	327
Soliditet	79%	72%	66%	65%	64%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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.

Rörelseintäkter	3 052 684
Rörelsekostnader	- 3 492 369
Finansiella poster	- 32 026
Årets resultat	-471 710
Planerat underhåll	+ 471 241
Avskrivningar	+ 350 718
Årets sparande	350 249

Årets sparande per kvm total yta 75

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 494 200	7 464 350	1 844 373	738 072	237 664
Reservering till fond 2019			127 000	-127 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-471 241	471 241	
Balanserat i ny räkning				237 664	-237 664
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-471 710
Belopp vid årets slut	3 494 200	7 464 350	1 500 132	1 319 977	-471 710

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	975 736
Årets resultat	-471 710
Reservering till underhållsfond	-127 000
Ianspråktagande av underhållsfond	471 241
Summa till stämmans förfogande	848 267

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	848 267
-------------------------	----------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 052 684	3 011 184
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 425 349	-1 947 799
Övriga externa kostnader	Not 3	-113 505	-83 779
Planerat underhåll		-471 241	-226 815
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-131 556	-130 741
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-350 718	-350 718
Summa rörelsekostnader		-3 492 369	-2 739 852
Rörelseresultat		-439 685	271 332
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 569	9 101
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-40 595	-42 770
Summa finansiella poster		-32 026	-33 668
Årets resultat		-471 710	237 664

**HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm****Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	13 765 016	14 115 734
	<u>13 765 016</u>	<u>14 115 734</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>13 765 516</u>	<u>14 116 234</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 585 527	3 415 382
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 9	23 159	24 716
-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	76 551	146 003
	<u>1 685 237</u>	<u>3 586 101</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11	1 500 000	1 500 000
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>3 185 237</u>	<u>5 086 101</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>16 950 753</u>	<u>19 202 335</u>
-------------------	-------------------

**HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 494 200	3 494 200
Upplåtelseavgifter		7 464 350	7 464 350
Yttre underhållsfond		1 500 132	1 844 373
		<u>12 458 682</u>	<u>12 802 923</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 319 977	738 072
Årets resultat		-471 710	237 664
		<u>848 267</u>	<u>975 736</u>
Summa eget kapital		<u>13 306 949</u>	<u>13 778 659</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 525 000	4 525 000
		<u>2 525 000</u>	<u>4 525 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	100 000	100 000
Leverantörsskulder		192 834	309 375
Skatteskulder		13 075	5 815
Fond för inre underhåll		88 080	94 616
Övriga skulder	Not 14	21 386	4 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	703 430	383 918
		<u>1 118 804</u>	<u>898 676</u>
Summa skulder		<u>3 643 804</u>	<u>5 423 676</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>16 950 753</u>	<u>19 202 335</u>

my

**HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm**

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-471 710	237 664
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	350 718	350 718
Kassaflöde från löpande verksamhet	-120 992	588 382
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	71 009	-20 901
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	220 128	-77 463
Kassaflöde från löpande verksamhet	170 145	490 018
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 000 000	-1 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 000 000	-1 600 000
Årets kassaflöde	-1 829 855	-1 109 982
Likvida medel vid årets början	4 915 382	6 025 364
Likvida medel vid årets slut	3 085 527	4 915 382

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



HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,64 % av anskaffningsvärdet.

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 1 377 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

N



HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Ärsavgifter	2 580 516	2 580 516
	Hyror	444 182	434 148
	Övriga intäkter	32 227	10 568
	Bruttoomsättning	3 056 925	3 025 232
	Avgifts- och hyresbortfall	-4 200	-14 040
	Hyresförluster	-41	-8
		3 052 684	3 011 184
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	416 936	250 340
	Reparationer	159 495	184 999
	El	126 653	119 017
	Uppvärmning	700 835	728 836
	Vatten	102 886	108 380
	Sophämtning	71 709	68 076
	Fastighetsförsäkring	70 300	58 371
	Kabel-TV och bredband	301 296	23 956
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	127 585	115 215
	Förvaltningsarvoden	317 334	274 155
	Övriga driftkostnader	30 320	16 454
		2 425 349	1 947 799
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	55 513	14 016
	Administrationskostnader	31 261	34 444
	Extern revision	10 475	11 650
	Konsultkostnader	556	7 969
	Medlemsavgifter	15 700	15 700
		113 505	83 779
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	95 288	95 288
	Revisionsarvode	4 043	4 043
	Löner och övriga ersättningar	2 000	0
	Sociala avgifter	30 025	31 210
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
		131 556	130 741
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	993	1 571
	Ränteintäkter HSB bunden placering	7 500	7 500
	Övriga ränteintäkter	76	30
		8 569	9 101
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	40 595	41 992
	Övriga räntekostnader	0	778
		40 595	42 770

✓



HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	21 335 469	21 335 469
Anskaffningsvärde mark	696 000	696 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 031 469	22 031 469
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 915 735	-7 565 017
Årets avskrivningar	-350 718	-350 718
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 266 453	-7 915 735
Utgående bokfört värde	13 765 016	14 115 734
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 600 000	32 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 350 000	806 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	30 200 000	20 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 081 000	688 000
Summa taxeringsvärde	72 231 000	53 694 000
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	23 159	24 716
	23 159	24 716
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	75 290	144 742
Upplupna intäkter	1 261	1 261
	76 551	146 003

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

**HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm**

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 11	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 500 000	1 500 000			
		1 500 000	1 500 000			
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2752121240	1,36%	2020-03-28	2 625 000	100 000
					2 625 000	100 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 525 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 125 000
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				8 064 000	8 064 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				100 000	100 000
Not 14	Övriga skulder					
	Depositioner				19 827	4 952
	Övriga kortfristiga skulder				1 559	0
					21 386	4 952
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				297	2 190
	Förutbetalda hyror och avgifter				247 135	246 622
	Övriga upplupna kostnader				455 998	135 106
					703 430	383 918

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



Org Nr: 716417-4786

HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 20/4-2020


Bengt Bondestad


Christer Sandén


Gunilla Lundh

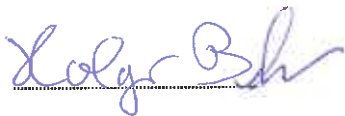

Lilla Becker


Madeleine Häggström

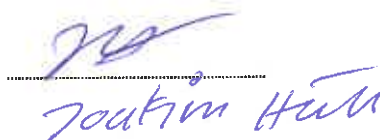

Niclas Fendler


Peter Tillman

Vår revisionsberättelse har 2020-05-05 lämnats beträffande denna årsredovisning


Jörgen Böh

Av föreningen vald revisor


Joukim Häm

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vörten i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utseende av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utseende 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.

Revisor utseende 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.

px

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vörten i Stockholm för räkenskapsåret 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 den 5 / 5-2020

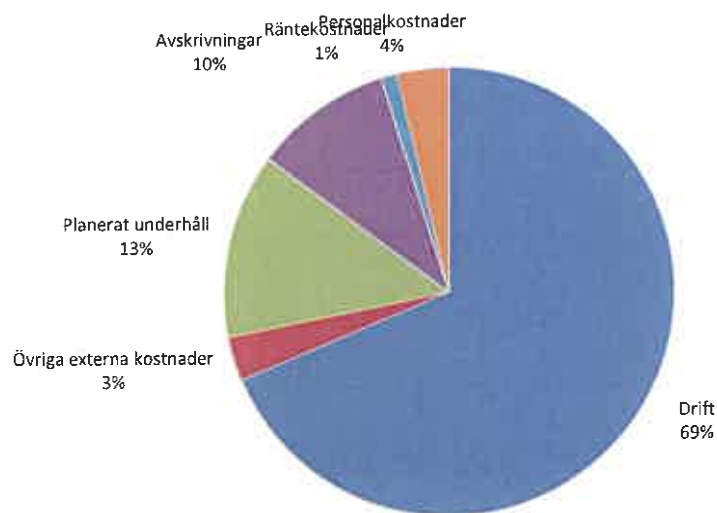

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Holger Behr
Av föreningen vald revisor



HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

