



Org Nr: 716417-4786

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Org.nr: 716417-4786

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### 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	6	135
Parkerings- 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 men de höjs med 5% per den 1 april 2021.

På avgifterna för parkering och garage pågår också en anpassning som påbörjades 1 oktober 2020 och som pågår till 1 april 2022.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under 2020 och början av 2021 har vi genomfört ett antal saker – både sådant som varit planerat och sådant som uppstått under året. Några exempel är:

- \* Vi har bytt en tvättmaskin och ett torkskåp.
- \* Vi har bytt staketet mot Sköndalsvägen.
- \* Radonmätning som visade klart godkända värden på samtliga mätpunkter.

#### Pågående eller framtida underhåll

Vi arbetar naturligtvis också framåt – både utifrån den långsiktiga underhållsplanen samt utifrån tidigare meddelade och fattade beslut. De största projekten är:

- \* Vi arbetar vidare med balkongprojektet och status i skrivande stund är att vårt ärende skall dras inför byggnadsnämnden inom kort.
- \* Vi arbetar också med uppdraget från stämman 2019 att se över möjligheten för sopsortering.
- \* Styrelsen jobbar även med en total energitredning som bl.a. ska ta fram möjligheterna och den ekonomiska bärkraften för att montera solcellspaneler på våra tak.  
Vi överväger samtidigt möjligheten att ha gemensamt avtal på elförsörjningen för att på det sättet kraftigt sänka våra energikostnader.  
I detta arbete ingår också att se på möjligheterna för att ladda elbilar.
- \* Styrelsen ser över våra entreprenadavtal avseende fastighetens skötsel och underhåll.
- \* Det pågår ett arbete med att se över vad vi i framtiden ska göra med fasader, fönster och vår utemiljö men det måste först finnas ett definitivt beslut i balkongfrågan.





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

---

### 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.
- \* Fläktbyte på vindarna, 2016/2017.
- \* Komplettering utomhusbelysning, 2018.
- \* Översyn skalskydd, 2018.
- \* Fiber till samtliga lägenheter samt Viasat med bredband och TV som ingår i årsavgiften, 2018.
- \* LED-belysning i källare och trapphus 2018/2019.
- \* Termostatbyte på samtliga radiatorer för ett åstadkomma ett jämnare inomhusklimat, 2019.
- \* Lagstadgad OVK, (Obligatorisk Ventilations Kontroll), 2019.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03. Vid stämman deltog 5 medlemmar fysiskt i lokalen samt 9 online. 23 poströstsedlar har inlämnats.

### Styrelse

Styrelsen har under 2020 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Bengt Bondestad	Ordförande
Laila Becker	Vice ordförande
Christer Sandén	Kassör
Peter Tillman	Sekreterare
Madeleine Häggström	Studie- och aktivitetssamordnare
Niclas Fendler	Fastighetsansvarig
Tor Powell	HSB-ledamot tom 2020-03-31
Gunilla Lundh	HSB-ledamot from 2020-03-31

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Laila Becker, Peter Tillman, Madeleine Häggström och Niclas Fendler.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bengt Bondestad, Laila Becker, Christer Sandén samt Peter Tillman. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Revisorerna har under 2020 haft följande sammansättning:

Holger Behr	Föreningsvald ordinarie
Ann-charlott Sjöqvist	Föreningsvald suppleant
Lena Zozulyak	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Valberedning

Valberedningen har under 2020 haft följande sammansättning:

Tonje Larsen	Ordförande
Mikael Mårtensson	tom 2020-06-03
Emma van der Ecker	from 2020-06-03
Peter Fägersten	tom 2020-12-25





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

### 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 genomfördes 2020-10-20.

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 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 8 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	591	591	590
Totala intäkter kr/kvm*	668	658	649	650	650
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	136	75	176	192	198
Belåning, kr/kvm	542	566	997	1 341	1 363
Räntekänslighet	1%	1%	2%	2%	2%
Totala driftkostnader kr/kvm*	524	523	420	405	404
Energikostnader kr/kvm	192	200	206	206	206

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

### 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. 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..





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

### 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 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	3 102	3 053	3 011	3 019	3 015
Resultat efter finansiella poster	-174	-472	238	329	388
Soliditet	79%	79%	72%	66%	65%

(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		3 101 935
Rörelsekostnader	-	3 247 780
Finansiella poster	-	28 060
<b>Årets resultat</b>		<b>-173 905</b>
Planerat underhåll	+	456 981
Avskrivningar	+	350 718
<b>Årets sparande</b>		<b>633 794</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>136</b>



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

### Förändring eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	3 494 200	7 464 350	1 500 132	1 319 977	-471 710
Reservering till fond 2020			152 000	-152 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-456 981	456 981	
Balanserad i ny räkning				-471 710	471 710
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-173 905
Belopp vid årets slut	3 494 200	7 464 350	1 195 151	1 153 248	-173 905

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	848 267
Årets resultat	-173 905
Reservering till underhållsfond	-152 000
Ianspråktagande av underhållsfond	456 981
Summa till stämmans förfogande	<b>979 343</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>979 343</b>
-------------------------	----------------

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



**HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 101 935	3 052 684
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 232 726	-2 425 349
Övriga externa kostnader	Not 3	-73 170	-113 505
Planerat underhåll		-456 981	-471 241
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-134 185	-131 556
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-350 718	-350 718
Summa rörelsekostnader		<u>-3 247 780</u>	<u>-3 492 369</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-145 845</b>	<b>-439 685</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 286	8 569
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-36 346</u>	<u>-40 595</u>
Summa finansiella poster		<u>-28 060</u>	<u>-32 026</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-173 905</b>	<b>-471 710</b>



**HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	13 414 298	13 765 016
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>38 375</u>	<u>0</u>
		13 452 673	13 765 016
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>13 453 173</u>	<u>13 765 516</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 342 376	1 585 527
Övriga fordringar	Not 10	23 159	23 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>205 682</u>	<u>76 551</u>
		1 571 217	1 685 237
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 500 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>3 071 217</u>	<u>3 185 237</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>16 524 390</u></b>	<b><u>16 950 753</u></b>





**HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 494 200	3 494 200
Upplåtelseavgifter	7 464 350	7 464 350
Yttre underhållsfond	1 195 151	1 500 132
	<u>12 153 701</u>	<u>12 458 682</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 153 248	1 319 977
Årets resultat	-173 905	-471 710
	<u>979 343</u>	<u>848 267</u>
Summa eget kapital	<u>13 133 044</u>	<u>13 306 949</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>0</u>	<u>2 525 000</u>
	0	2 525 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 2 525 000	100 000
Leverantörsskulder	181 777	192 834
Skatteskulder	19 640	13 075
Fond för inre underhåll	74 785	88 080
Övriga skulder	Not 15 19 827	21 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>570 318</u>	<u>703 430</u>
	3 391 346	1 118 804
Summa skulder	3 391 346	3 643 804
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>16 524 390</u></b>	<b><u>16 950 753</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-173 905	-471 710
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	350 718	350 718
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>176 813</u>	<u>-120 992</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-129 131	71 009
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-152 458</u>	<u>220 128</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-104 776</u>	<u>170 145</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-38 375	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-38 375</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-100 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-100 000</u>	<u>-2 000 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-243 151</b>	<b>-1 829 855</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 085 527</b>	<b>4 915 382</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 842 376</b>	<b>3 085 527</b>

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





## HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

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

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

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.  
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 1 429 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



**HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 580 516	2 580 516
Hyror	512 345	444 182
Övriga intäkter	16 613	32 227
Bruttoomsättning	<u>3 109 474</u>	<u>3 056 925</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-7 538	-4 200
Hyresförluster	-1	-41
	<b><u>3 101 935</u></b>	<b><u>3 052 684</u></b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	216 064	416 936
Reparationer	290 631	159 495
El	116 401	126 653
Uppvärmning	673 131	700 835
Vatten	104 840	102 886
Sophämtning	62 892	71 709
Fastighetsförsäkring	76 976	70 300
Kabel-TV och bredband	244 797	301 296
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	131 485	127 585
Förvaltningsarvoden	298 677	317 334
Övriga driftkostnader	16 832	30 320
	<b><u>2 232 726</u></b>	<b><u>2 425 349</u></b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 894	55 513
Administrationskostnader	13 201	31 261
Extern revision	11 625	10 475
Konsultkostnader	15 250	556
Medlemsavgifter	26 200	15 700
	<b><u>73 170</u></b>	<b><u>113 505</u></b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	95 288	95 288
Revisionsarvode	4 043	4 043
Övriga arvoden	4 500	0
Löner och övriga ersättningar	0	2 000
Sociala avgifter	30 154	30 025
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<b><u>134 185</u></b>	<b><u>131 556</u></b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	581	993
Ränteintäkter HSB bunden placering	7 499	7 500
Övriga ränteintäkter	206	76
	<b><u>8 286</u></b>	<b><u>8 569</u></b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	36 211	40 595
Övriga räntekostnader	135	0
	<b><u>36 346</u></b>	<b><u>40 595</u></b>



**HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	21 335 469	21 335 469
Anskaffningsvärde mark	696 000	696 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 031 469</b>	<b>22 031 469</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-8 266 453	-7 915 735
Årets avskrivningar	-350 718	-350 718
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 617 171</b>	<b>-8 266 453</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>13 414 298</b>	<b>13 765 016</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 600 000	39 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 350 000	1 350 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	30 200 000	30 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 081 000	1 081 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>72 231 000</b>	<b>72 231 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	38 375	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>38 375</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	23 159	23 159
	<b>23 159</b>	<b>23 159</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	204 422	75 290
Upplupna intäkter	1 260	1 261
	<b>205 682</b>	<b>76 551</b>

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



**HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm**

<b>Noter</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>					
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm		1 500 000	1 500 000		
		<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>		
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2752121240	1,16%	2021-03-28	2 525 000	100 000
				2 525 000	100 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>0</b>
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.					
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		13 166 000	13 166 000		
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld		2 525 000	100 000		
		<b>2 525 000</b>	<b>100 000</b>		
<b>Not 15 Övriga skulder</b>					
Depositioner		19 827	19 827		
Övriga kortfristiga skulder		0	1 559		
		<b>19 827</b>	<b>21 386</b>		
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader		243	297		
Förutbetalda hyror och avgifter		262 669	247 135		
Övriga upplupna kostnader		307 406	455 998		
		<b>570 318</b>	<b>703 430</b>		

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





## HSB Bostadsrättsförening Vörten i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 17</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

.....  
Bengt Bondestad

.....  
Christer Sandén

.....  
Gunilla Lundh

.....  
Laila Becker

.....  
Madeleine Häggström

.....  
Niclas Fendler

.....  
Peter Tillman

.....

.....

.....  
Vår revisionsberättelse har

- -

.....  
lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Av föreningen vald revisor

.....  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vörten i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsett av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsett 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 utsett av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vörten i Stockholm för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 / 2021

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

.....  
Holger Behr  
Av föreningen vald revisor