



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Vårby Gård i Huddinge



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vårby Gård i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 712800-1612 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen innehar fastigheten i Huddinge kommun med tomträtt:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Bäckgården 9	Stockholms Kommun	10 år	2033-04-01	1972

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
196	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 838
162	p-platser	0
3	garageplatser	0
1	Övernattslägenhet	0
1	Föreningslokal	0
Totalt 363 objekt		13 838

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 32 st 1 rok, 55 st 2 rok, 77 st 3 rok, 28 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Karl-Henrik Widerström	Ordförande	2016-08-16	
Maud Lennep	Ledamot	2016-04-10	
Elzbieta Axelsson	Ledamot	2014-10-31	2023-05-15
Eva Noren	Ledamot	2015-06-19	
Ali Barhoon	Ledamot	2020-11-06	2023-05-15
Shahzad Akhter	Ledamot	2021-06-29	
Sofia Farial Rizkallah	Ledamot	2023-05-16	
Nevenka Grujcic-Tanasic	Ledamot	2017-08-24	
Gabriella Rivas Vasconcello	Ledamot	2020-06-24	
Vlado Grujcic	Ledamot	2021-06-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Noren, Shahzad Akhter samt Gabriella Rivas Vasconcello.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maud Lennep, Eva Noren, Karl-Henrik Widerström och Gabriella Rivas Vasconcello.

Revisorer har varit: Aleksandra Nikolova med Anila Muka som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Nataliia Kozachenko (sammankallande) och Elin Euren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 23 närvarande medlemmar samt 2 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen är aktuell. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-19.

Basturenoveringen klar.

Injustering av värmesystem samt utbyte till termostater på samtliga radiatorer.

Markförstärkning och stabilisering av huskropp B samt A mellan portarna 205-209. Arbete med sättningsprickor i lägenheter påbörjat.

Nytt el-avtal tecknat med Skellefteå-kraft. Bundet fram till september 2026.

Intallation av automatiska bommar till parkeringarna påbörjad.

Laddstolpar för el-bilar installerade.

På grund av rådande ränteläge har inköpet av fastigheten Bäckgården 9 (marken som huskropparna står på) skjutits på framtiden.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Byte av portar och låssystem för samtliga portar i fastigheterna.
2019	Ommålning av undersida av samtliga carports-tak för att hindra kondensbildning.
2020	Byte av VVC-ledningar (ledningar till radiatorer samt kallvattenledningar).
2020	Om-asfaltering av gård och gångar enligt garanti.
2020	Byte av tryckstyrningspump för kallvattnet.
2020	Stamspolning.
2020	Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförd av styrelsen. Inga åtgärder.
2021	OVK slutförd.
2022	Miljöstugan klar.
2022	Stabilisering av huskropp A, port 209-217.

AKTIVITETER I FÖRENINGEN

Under året har anordnats:

Höst- och vårstädning med förtäring.

Adventsfika utomhus med eldfat och glögg.

Fastighetsskötarfika med mackor på gården.

Fredagsgrupp för daglediga startades med fika och umgänge.

Fler förslag mottages tacksamt.

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

Årtal	Ändamål
2024	Byta stenplattor utanför portarna.
2024	Stamspolning
2024	Linjemålning av parkeringsplatser.
2024	Tvättning och bättringsmålning av mögelangripna balkongfundament.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 268 och under året har det tillkommit 14 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 267.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	160	226	238	222	208
Skuldsättning, kr/kvm	1 728	1 754	1 779	1 804	2 045
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 728	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	246	217	214	222	211
Årsavgifter, kr/kvm	804	788	772	757	740
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	905	863	842	826	815
Nettoomsättning, tkr	12 051	11 892	11 650	11 438	11 288
Resultat efter finansiella poster, tkr	941	1 802	1 423	1 528	929
Soliditet, %	44	43	41	39	35

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Aviserad el avseende IMD är exkluderad i nyckeltalet.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången. Aviserad el avseende IMD är exkluderad i nyckeltalet.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 053 900	0	0	1 053 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 978 800	0	0	5 978 800
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 477 767	0	868 483	8 346 250
S:a bundet eget kapital, kr	14 510 467	0	868 483	15 378 950
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 588 793	1 802 436	-868 483	6 522 747
Årets resultat, kr	1 802 436	-1 802 436	941 202	941 202
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 391 229	0	72 719	7 463 949
S:a eget kapital, kr	21 901 696	0	941 202	22 842 899

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 753 951 kr samt ianspråktagande skett med 885 468 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 391 230
Årets resultat, kr	941 202
Reservation till underhållsfond, kr	-1 753 951
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	885 468
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 463 949

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 463 949

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

med tillhörande noter



RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 050 906	11 892 444
Övriga rörelseintäkter	Not 3	477 840	52 679
Summa Rörelseintäkter		12 528 747	11 945 123
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 189 819	-7 897 846
Övriga externa kostnader	Not 5	-537 346	-579 602
Personalkostnader	Not 6	-321 118	-326 959
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 140 888	-1 037 067
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-45 154
Summa Rörelsekostnader		-11 189 171	-9 886 629
Rörelseresultat		1 339 575	2 058 494
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	19 024	6 184
Räntekostnader och liknande resultatposter		-417 398	-262 243
Summa Finansiella poster		-398 373	-256 058
Resultat efter finansiella poster		941 202	1 802 436
Resultat före skatt		941 202	1 802 436
Årets resultat		941 202	1 802 436

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 10	46 461 287	44 836 024
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	33 032
Pågående nyanläggningar	Not 12	148 681	1 290 557
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		46 609 967	46 159 613

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**46 610 467** **46 160 113**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		50 745	44 697
Övriga kortfristiga fordringar		2 477 081	3 097 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	890 503	855 816
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 418 329	3 998 429

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	1 417 932	404 066
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 417 932	404 066

Summa Omsättningstillgångar**4 836 261** **4 402 496****Summa Tillgångar****51 446 728** **50 562 608**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 032 700	7 032 700
Fond för yttre underhåll	8 346 250	7 477 767
Summa Bundet eget kapital	15 378 950	14 510 467

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 522 747	5 588 793
Årets resultat	941 202	1 802 436
Summa Fritt eget kapital	7 463 948	7 391 230

Summa Eget kapital

22 842 898	21 901 696
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 239 122	13 559 122
Summa Långfristiga skulder		7 239 122	13 559 122

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 671 459	10 711 031
Leverantörsskulder		771 603	930 920
Skatteskulder		23 656	17 933
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 967 775	1 844 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 930 215	1 597 691
Summa Kortfristiga skulder		21 364 708	15 101 790

Summa Skulder

28 603 830	28 660 912
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

51 446 728	50 562 608
-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 339 575	2 058 494
-----------------	-----------	-----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 140 888	1 037 067
---------------	-----------	-----------

Övriga justeringar	0	45 154
--------------------	---	--------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 140 888	1 082 221
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	19 024	6 184
----------------	--------	-------

Erlagd ränta	-371 315	-235 887
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 128 173	2 911 012
------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-14 847	-169 073
--	---------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	256 407	126 844
---	---------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	241 560	-42 228
--	----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 369 734	2 868 784
------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 591 243	-4 013 871
---	------------	------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 591 243	-4 013 871
---	-------------------	-------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-359 572	-359 572
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-359 572	-359 572
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

418 918	-1 504 659
----------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	3 444 124	4 948 784
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	3 863 043	3 444 124
-------------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	20 730 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 121 808	10 906 836
	Hyror garage och parkeringsplatser	454 682	446 315
	Hyror förbrukningsbaserad	405 952	408 583
	Hyror övrigt	74 255	72 564
	Övriga primära intäkter	245 219	297 314
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 301 916	12 131 612
	Avgiftsbortfall	-321	0
	Hyresbortfall	-31 692	-20 171
	Avsatt till inre fond	-218 997	-218 997
	<i>Summa</i>	-251 010	-239 168
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 050 906	11 892 444
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	416 995	0
	Övriga sekundära intäkter	60 845	52 679
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	477 840	52 679
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 322 003	-1 426 152
	Snö och halk-bekämpning	-148 924	-32 370
	Reparationer	-479 427	-318 853
	Planerat underhåll	-131 517	-284 624
	Försäkringsskador	-594 225	-13 665
	El	-826 275	-709 191
	Uppvärmning	-1 887 042	-1 737 991
	Vatten	-684 270	-555 807
	Sophämtning	-499 306	-441 551
	Fastighetsförsäkring	-552 779	-451 723
	Kabel-TV och bredband	-145 612	-141 208
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-322 284	-308 564
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 023 894	-937 075
	Tomträttsavgäld	-560 500	-533 800
	Övriga driftkostnader	-11 764	-5 273
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 189 819	-7 897 846

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-20 907	-14 826
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-121 653	-174 773
	Administrationskostnader	-129 625	-187 249
	Extern revision	-35 000	-17 000
	Konsultkostnader	-56 500	-3 563
	Medlemsavgifter	-109 400	-97 620
	Föreningsverksamhet	-61 058	-84 571
	Övriga förvaltningskostnader	-3 203	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-537 346	-579 602
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-239 210	-247 250
	Revisionsarvode	-10 034	-9 180
	Övriga arvoden	-22 098	-22 855
	Sociala avgifter	-49 776	-44 424
	Övriga personalkostnader	0	-3 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-321 118	-326 959
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 076 932	-989 279
	Avskrivning på markanläggning	-30 925	-14 756
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-33 032	-33 032
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>	-1 140 888	-1 037 067
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Övriga rörelsekostnader	0	-45 154
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-45 154
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	18 047	3 443
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	977	2 741
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	19 024	6 184

Not 10	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	64 988 581	62 139 100
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	385 922	385 923
	Årets investeringar	2 733 119	2 770 559
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-72 400
	Omklassificeringar	0	151 323
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	68 107 623	65 374 505
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 538 480	-19 561 689
	Årets avskrivningar	-1 107 856	-1 004 035
	Omklassificeringar	0	27 246
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-21 646 336	-20 538 478
	<i>Byggnader</i>	46 461 287	44 836 027
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	131 000 000	131 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	962 000	962 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	42 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	122 000	122 000
	<i>Summa</i>	174 084 000	174 084 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	33 960 200	33 960 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	33 960 200	33 960 200
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 289 660	1 289 660
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 289 660	1 289 660
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 256 629	-1 223 597
	Årets avskrivningar	-33 032	-33 032
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 289 661	-1 256 629
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	33 032
Not 12	Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 290 557	198 567
	Årets investeringar	1 591 243	1 091 990
	Omklassificering till byggnad	-2 733 119	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar</i>	148 681	1 290 557

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

890 503

855 816

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

890 503

855 816

Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB

1 417 932

404 066

Övriga likvida tillgångar

0

0

Summa Kassa och bank

1 417 932

404 066

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,85%	2024-01-02	4 046 344	59 572
Nordea Hypotek AB	0,92%	2024-11-20	6 240 000	120 000
Nordea Hypotek AB	4,76%	2024-11-15	6 305 115	0
Nordea Hypotek AB	0,88%	2025-12-01	7 319 122	80 000
			23 910 581	259 572

Långfristig del

7 239 122

Nästa års amortering av långfristig skuld

80 000

Lån som ska konverteras inom ett år

16 591 459

Kortfristig del

16 671 459

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

259 572

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 038 288

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,59%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	4 792	4 792
Momsskuld	33 777	35 541
Källskatt	60	0
Inre fond	1 904 865	1 803 416
Övriga kortfristiga skulder	24 282	465
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 967 775	1 844 214

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	937 693	984 495
Upplupna räntekostnader	97 818	51 735
Övriga upplupna kostnader	894 704	561 461
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 930 215	1 597 691

Not 19	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vårby gård i Huddinge, org.nr. 712800-1612

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vårby gård i Huddinge för räkenskapsåret 2023. 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Bostadsrättsförening Vårby gård i Huddinge för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Aleksandra Nikolova
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Vårby Gård i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARL-HENRIK WIDERSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 11:28:43



VLADO GRUJCIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 12:24:05



SHAHZAD AKHTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 13:46:59



GABRIELLA RIVAS VASCONCELLO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 09:33:20



EVA NOREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 11:50:12



SOFIA FARIAL RIZKALLAH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 11:29:56



NEVENKA GRUJCIC-TANASIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 20:49:26



MAUD LENNEP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 16:35:05



ALEKSANDRA NIKOLOVA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 13:40:28



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 21:44:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Vårby Gård i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALEKSANDRA NIKOLOVA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 13:41:16



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 21:43:57



HSB – där möjligheterna bor