



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsförening Varmfronten i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsförening Varmfronten i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 769609-9139 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 2003. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-06-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger andelar i en samfällighet och dess gemensamma anläggning:

Namn: Varmfronten GA:1 Typ: G:A Andel: 11 784 / 20 435 Ändamål: Undercentral (U3) ledningar för kallvatten.

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Varmfronten 1	Stockholms Kommun/Exploateringskontoret	10 år	2033-10-01	1984

Totalt 1

objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lokaler (hyresrätt)	1 337
119	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 282
15	lägenheter (hyresrätt)	1 137
Totalt 144 objekt		11 756

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 40 st 2 rok, 66 st 3 rok, 26 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jonas Björk	Ordförande	2022-05-10	2023-06-01
Axel Beermann	Ordförande	2023-06-01	
Axel Beermann	Ledamot	2022-05-10	
Karin Unneback	Ledamot	2020-06-16	2023-06-01
Birgitta Berglund	Ledamot	2020-06-16	
Jan Sandström	Ledamot	2020-06-16	2023-06-01
Åsa Christin Ahlberg	Ledamot	2021-06-01	2023-06-01
Elisabeth Guiduzzi Westman	Ledamot	2022-06-01	2023-06-01
Athena Skiadaresi	Ledamot	2023-06-01	
Andrey Kuzmin	Ledamot	2022-05-10	
Isabelle Björcklund	Ledamot	2023-06-01	
Henric Liljegard	Ledamot	2021-12-29	2023-06-05
Hava Mezhiyeva	HSB-Ledamot	2023-11-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Isabelle Björcklund, Birgitta Berglund och Andrey Kuzmin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av, Birgitta Berglund, Athena Skiadaresi, Andrey Kuzmin och Axel Beermann.

Revisorer har varit: Djamel Zeghachov vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Gunnar Sandberg (Sammankallande), Grazana Simeonidis och Bengt Knäck, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar, varav två med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes i januari 2023 med 5% och i januari 2024 med 10%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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 2023-08-17.

Inledning

Föreningen består av 134 lägenheter med en total uppvärmningsyta av 13 632 kvm. Under verksamhetsåret 2023 har BRF Varmfronten i huvudsak genomfört följande för att upprusta och bibehålla en hög standard i fastigheten.

Ventilationssystem

Under 2023 uppdaterade föreningen fläktsystemet till tvättstugan samt föreningslokalen på innergården. Arbetet kommer att färdigställas i övriga lokaler längs Skarpnäcks Allé under första halvan av 2024.

Cykelförråd

En stor genomgång av samtliga cykelförråd har genomförts under hösten 2023. Ordningsreglerna har uppdaterats med tydligare regler kring avsedd användning av förråden. Målsättningen nu och framåt är att cykelförråden ska gå till de boende med behov av regelbunden användning av cyklarna då antalet förråd är cirka hälften av antalet lägenheter.

Staket och uteplatser

Staketet längs Varmfrontsgatan och vidare mot Brandparken byttes ut liksom samtliga grindar. I samband med det arbetet har också uteplatserna på utsidan av föreningen för lokalen på Varmfrontsgatan 20 samt en hyreslägenhet helrenoverats.

Projektering Relining

Efter att föreningen under 2022 färdigställde reliningen av de liggande stammarna har en stor del av räkneåret 2023 ägnats åt projektering och förundersökning inför relining av de stående stammarna. Arbetet, som beräknas fortgå mellan cirka 2024-2026 har en estimerad budget om 13 MSEK.

Renovering hyreslägenheter

Under året har föreningen fortsatt renovering och upprustningen av flera hyresrätters kök. Arbetet är planerat att fortsätta även under 2024 med en genomgång av samtliga hyreslägenheter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2009-2011	Byte av hissar
2013	Värmesystem, byte av undercentral
2015-2016	Upprustning av gårdshus
2016	Målning och upprustning av loftgångsräcken
2015	Taksäkerhet
2017-2021	Upprustning av innergård, ny lekplats, grillplats mm.
2017	Renovering av trävirke runt entréer i trapphus
2018	Nya fläktar i kommersiella lokaler
2018	Värme/vatten, styr och reglagesystem uppdaterat i undercentraler
2018	Renovering av hissar på Varmfrontsgatan 4 och 18
2018	Renovering av balkongräcken
2019	Renovering av tvättstuga på Pilotgatan med nya maskiner
2019	Renoveringsåtgärder i hyresrätter efter besiktning (badrum mm.)
2021	Relining, liggande stammar del av ledning längs Skarpnäcks Allé
2021-2022	Renovering av toalett i tvättstuga, Pilotgatan
2021	Ny belysning på vindar
2022	Relining av liggande stammar runt om fastigheten, färdigställt
2022	Uppdatering av skalskydd, porttelefoner och bokningssystem
2022	Nya ljuskällor för gårdsbelysning
2022	Renovering av kök hyresrätter, 2st
2021-2023	Uppdatering av vatten och värmesystem
2023	Uppdatering av fläktsystem

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

Under de kommande fem åren planerar styrelsen att genomföra ytterligare relining/stamrenovering av de stående stammarna i fastigheten. Projektering är redan påbörjat under 2023 och arbetet kommer att påbörjas under 2024.

Styrelsen planerar även en forstättning av upprustning och underhåll av vår utomhusmiljö med vård och målning av befintliga strukturer på innergården.

I underhållsplanen återfinns även sedvanlig upprustning av våra fastigheter som målning och annat planerat underhåll efter behov.

Årtal	Ändamål
2024	Relining av stående stammar 2024-2026 (cirka).

Den årliga tomträttsavgälden höjs från och med 2023-10-01 till 990 400 kronor. Dock skall särskild nedsättning gälla under de

fyra första åren. Det första året blir det 829 000 kr, andra året 869 300, tredje året 909 700 kr och fjärde året 950 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 161 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 159.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	186	210	250	276	167
Skuldsättning, kr/kvm	6 329	6 445	5 627	5 627	5 627
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 016	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	10	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	272	196	195	186	188
Årsavgifter, kr/kvm	841	795	785	770	755
Årsavgifter/totala intäkter, %	62	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 070	995	981	992	980
Nettoomsättning, tkr	12 528	11 895	11 627	11 597	12 068
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 622	-745	-3 089	45	-2 195
Soliditet, %	38	38	42	44	44

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 visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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. Avgift för internet är ej inräknad i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Avgift för internet är ej inräknad i årsavgiften. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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.

Kommentar till negativt resultat:

Årets negativa resultat är en följd av planerade underhåll som genomförts under året samt de ökade räntekostnaderna till följd av ökad belåning för tidigare års planerade underhåll. Likaså påverkas årets resultat av att kostnaderna i samband med en vattenskada belastar räkneåret 2023 medan intäkterna från försäkringsbolaget kommer 2024 tillgodo. På grund av de höga räntekostnaderna, ökade driftkostnaderna och de genomförda planerade underhållen är föreningens kassaflöde även det netagt, vilket främst beror på räntekostnader och amortering av lån som ej nyttjades till planerat underhåll 2022.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparat till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10 %. Liknande ökning är sannolikt att vänta även under 2025.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	48 893 776	0	348 561	49 242 337
Upplåtelseavgifter, kr	15 324 313	0	1 451 439	16 775 752
Underhållsfond, kr	2 600 761	0	207 153	2 807 914
S:a bundet eget kapital, kr	66 818 850	0	2 007 153	68 826 003
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-16 355 181	-745 011	-207 153	-17 307 344
Årets resultat, kr	-745 011	745 011	-2 622 397	-2 622 397
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-17 100 192	0	-2 829 550	-19 929 741
S:a eget kapital, kr	49 718 658	0	-822 397	48 896 262

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 821 000 kr samt ianspråktagande skett med 613 847 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	-17 100 191
Årets resultat, kr	-2 622 397
Reservation till underhållsfond, kr	-821 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	613 847
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-19 929 741

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-19 929 741

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	12 527 922	11 812 651
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 212	82 788
Summa Rörelseintäkter		12 574 134	11 895 439
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 963 062	-8 646 433
Övriga externa kostnader	Not 5	-429 728	-271 312
Personalkostnader	Not 6	-312 806	-288 764
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 624 190	-2 542 443
Summa Rörelsekostnader		-13 329 786	-11 748 953
Rörelseresultat		-755 652	146 486
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	294 840	88 443
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 161 586	-979 940
Summa Finansiella poster		-1 866 746	-891 497
Resultat efter finansiella poster		-2 622 398	-745 011
Resultat före skatt		-2 622 398	-745 011
Årets resultat		-2 622 398	-745 011

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 9	118 211 665	118 399 541
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	1 289 376
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		118 211 665	119 688 917
Summa Anläggningstillgångar		118 211 665	119 688 917

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 11	5 952	49 495
Övriga kortfristiga fordringar		1 712 526	1 229 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	884 529	795 974
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 603 007	2 075 019

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	4 500 000	4 300 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 500 000	4 300 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 804 192	5 135 094
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 804 192	5 135 094

Summa Omsättningstillgångar

8 907 199 **11 510 113**

Summa Tillgångar

127 118 864 **131 199 030**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 15	66 018 089	64 218 089
Fond för yttre underhåll		2 807 914	2 600 761
Summa Bundet eget kapital		68 826 003	66 818 850

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-17 307 344	-16 355 181
Årets resultat		-2 622 397	-745 011
Summa Ansamlad förlust		-19 929 741	-17 100 191

Summa Eget kapital

		48 896 262	49 718 659
--	--	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	31 452 500	40 351 250
Summa Långfristiga skulder		31 452 500	40 351 250

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	42 952 500	35 553 750
Leverantörsskulder	Not 18	1 478 364	3 450 371
Skatteskulder	Not 19	23 360	13 980
Övriga kortfristiga skulder		396 008	367 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 919 871	1 743 883
Summa Kortfristiga skulder		46 770 103	41 129 121

Summa Skulder

		78 222 603	81 480 371
--	--	-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

		127 118 864	131 199 030
--	--	--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -755 652 146 486

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 624 190 2 542 443

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 624 190 2 542 443

Erhållen ränta 205 426 88 443

Erlagd ränta -2 109 379 -1 037 546

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-35 415 1 739 827

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 44 045 -60 471

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -1 809 975 2 905 578

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-1 765 930 2 845 106

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 801 346 4 584 933

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 146 938 -14 168 706

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 146 938 -14 168 706

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 1 800 000 0

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 500 000 9 750 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

300 000 9 750 000

Årets kassaflöde

-2 648 284 166 227

Likvida medel vid årets början **10 663 330 10 497 104**

Likvida medel vid årets slut **8 015 047 10 663 330**

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 maskiner och inventarier:	5 år.

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.

Beskattning

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	3 695 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	7 802 403	7 382 100
	Hyror bostäder	1 532 803	1 568 443
	Hyror lokaler	2 408 568	2 215 576
	Hyror förbrukningsbaserad	405 761	334 028
	Hyror informationsöverföring	323 448	323 448
	Hyror övrigt	9 000	9 000
	Övriga primära intäkter	140 169	122 868
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 622 152	11 955 463
	Avgiftsbortfall	-10 074	-21 996
	Hysesbortfall	-84 156	-120 816
	<i>Summa</i>	-94 230	-142 812
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 527 922	11 812 651
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	19 909
	Erhållna bidrag	46 212	62 879
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	46 212	82 788
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-812 852	-745 923
	Snörenhållning	-113 137	-137 654
	Reparationer	-1 023 869	-1 066 167
	Planerat underhåll	-613 847	-679 405
	Försäkringsskador	-1 567 352	-766 539
	EI	-954 941	-738 162
	Uppvärmning	-1 491 445	-1 221 489
	Vatten	-754 854	-613 166
	Sophämtning	-374 124	-493 656
	Fastighetsförsäkring	-276 199	-250 596
	Kabel-TV och bredband	-398 266	-405 518
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-365 526	-356 146
	Förvaltningsavtalskostnader	-502 475	-490 900
	Tomträttsavgäld	-714 175	-675 900
	Övriga driftkostnader	0	-5 213
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 963 062	-8 646 433

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	0	-35 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-25 050	-45 560
	Administrationskostnader	-51 017	-31 474
	Extern revision	-19 000	-17 375
	Konsultkostnader	0	-50 525
	Medlemsavgifter	-20 100	-20 100
	Föreningsverksamhet	-3 922	-9 428
	Övriga förvaltningskostnader	-310 639	-61 850
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-429 728	-271 312
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 500	-4 500
	Övriga arvoden	-253 500	-239 622
	Löner och övriga ersättningar	0	-1 485
	Sociala avgifter	-54 806	-43 157
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-312 806	-288 764
Not 7	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	886	790
	Ränteintäkter HSB bunden placering	4 247	44 735
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	289 707	42 918
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	294 840	88 443
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 161 126	-978 856
	Övriga räntekostnader	-460	-1 084
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 161 586	-979 940

Not 9	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	137 831 416	124 952 086
	Årets investeringar	2 436 314	12 879 330
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	140 267 730	137 831 416
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 431 875	-16 889 432
	Årets avskrivningar	-2 624 190	-2 542 443
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-22 056 065	-19 431 876
	Byggnader	118 211 665	118 399 540
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	132 000 000	132 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 000 000	12 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	85 000 000	85 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 260 000	3 260 000
	Summa	232 260 000	232 260 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	93 109 000	93 109 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	93 109 000	93 109 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 289 376	0
	Årets investeringar	1 146 938	1 289 376
	Omklassificering till byggnad	-2 436 314	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	1 289 376
Not 11	Kundfordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	5 952	49 495
	Summa Kundfordringar	5 952	49 495
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	89 414	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	795 115	795 974
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	884 529	795 974

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Placeringar HSB	0	2 800 000		
	Placeringar SBAB	4 500 000	1 500 000		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 500 000	4 300 000		
Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Kassa	1 670	1 670		
	Nordea	424	417		
	SBAB Företagskonto	1 802 098	5 133 007		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 804 192	5 135 094		
Not 15	Medlemsinsatser	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Medlemsinsatser</i>				
	Medlemsinsatser	49 242 337	48 893 776		
	Upplåtelseavgifter	16 775 752	15 324 313		
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	66 018 089	64 218 089		
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>
	Nordea	1,89%	2026-01-21	11 851 250	0
	SBAB	3,55%	2026-01-14	11 851 250	0
	SBAB	2,78%	2025-07-09	8 750 000	1 000 000
	Nordea	1,2%	2024-11-20	18 750 000	0
	SBAB	4,77%	2024-01-16	11 351 250	0
	SBAB	4,75%	2024-01-19	11 851 250	0
				74 405 000	1 000 000
	Långfristig del			31 452 500	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			1 000 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			41 952 500	
	Kortfristig del			42 952 500	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 000 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			4 000 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,98%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 17	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea	1,89%	2026-01-21	11 851 250	0
	SBAB	3,55%	2026-01-14	11 851 250	0
	SBAB	2,78%	2025-07-09	8 750 000	1 000 000
	Nordea	1,2%	2024-11-20	18 750 000	0
	SBAB	4,77%	2024-01-16	11 351 250	0
	SBAB	4,75%	2024-01-19	11 851 250	0
				74 405 000	1 000 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			1 000 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			41 952 500	
	Kortfristig del			42 952 500	
Not 18	Leverantörsskulder			2023-12-31	2022-12-31
	<i>Leverantörsskulder</i>				
	Leverantörsskulder			1 478 364	3 450 371
	<i>Summa Leverantörsskulder</i>			1 478 364	3 450 371
Not 19	Skatteskulder			2023-12-31	2022-12-31
	<i>Skatteskulder</i>				
	Skatteskulder			23 360	13 980
	<i>Summa Skatteskulder</i>			23 360	13 980
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter			1 150 858	1 092 268
	Upplupna räntekostnader			129 812	77 605
	Övriga upplupna kostnader			639 201	574 010
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			1 919 871	1 743 883

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 Varmfronten i Stockholm, org.nr. 769609-9139

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Varmfronten i Stockholm 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 revisionsssed 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 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 Varmfronten i Stockholm 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 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 trygghande 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

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Djamel Zeghachov
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsförening Varmfronten i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AXEL BEERMANN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 17:41:35



ANDREY KUZMIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 17:18:40



ATHENA SKIADARESİ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:22:42



BIRGITTA BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 20:42:07



ISABELLE BJÖRKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 17:17:37



HAVA MEZHIYEVA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 08:35:58



DJAMEL ZEGHACHOV

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 08:45:33



BOREVISION AB WILLIAM

LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 16:47:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsförening Varmfronten i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DJAMEL ZEGHACHOV

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 09:01:25



BOREVISION AB WILLIAM

LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 16:46:51

