



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024.

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 2024-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

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. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lokaler (hyresrätt)	1 337
119	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 217
15	lägenheter (hyresrätt)	1 202
3	förråd	21
Totalt 147 objekt		11 777

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.
Axel Beermann	Ordförande	2023-06-01	
Mary Ann Sörensen	HSB-Ledamot	2024-07-25	
Birgitta Berglund	Ledamot	2020-06-16	
Elisabeth Guiduzzi Westman	Ledamot	2024-05-16	
Hava Mezhiyeva	HSB-Ledamot	2024-01-10	2024-05-16
Athena Skiadaresi	Ledamot	2023-06-01	
Andrey Kuzmin	Ledamot	2022-05-10	2025-01-25
Fredrik Lundberg	Ledamot	2024-05-16	
Isabelle Björklund	Ledamot	2023-06-01	2024-05-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Birgitta Berglund, Elisabeth Westman, Athena Skiadaresi, Axel Beermann och Fredrik Lundberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Birgitta Berglund, Athena Skiadaresi, Axel Beermann och Elisabeth Westman.

Revisorer har varit: Djamel Zeghachov vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Gunnar Sandberg, Grazyna Simeonidis och Bengt Käck, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-01-24. På extrastämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10% från 2024-01-01 och även 10% från 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-07.

Inledning

Föreningen består av 134 lägenheter med en total uppvärmningsyta av 13 632 kvm. Under verksamhetsåret 2024 har BRF Varmfronten i huvudsak genomfört följande för att upprusta och bibehålla en hög standard i fastigheten.

Värme och Ventilation

Arbetet med uppdatering av fastighetens styr- och reglerinstallation för luft och värme är nu färdigställt. I och med detta finns

goda möjligheter att optimera de olika delarna vilket förväntas ge både en bättre service till de boende (jämnare temperatur och ventilation) samt möjlighet till energi och därmed kostnadsbesparingar.

Projekt Relining

Efter att föreningen under 2022 färdigställde reliningen av de liggande stammarna har under 2024 första etappen av tre av de stående stammarna avklarats. Arbetet som beräknas fortgå fram till 2026 har en estimerad budget om 13 MSEK.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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
2024	Uppdatering av styr- och reglersystem
2024-6	Relining av stående stammar i hela fastigheten

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

Under de kommande fem åren planerar styrelsen att färdigställa relining/stamrenovering av de stående stammarna i fastigheten. Detta innebär att alla rör nu är infodrade och förväntas hålla under en lång tid framöver.

Styrelsen planerar även en forstättnig 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	Åtgärd
2024-6	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 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 159 och under året har det tillkommit 19 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 157.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	244	181	210	250	276
Skuldsättning, kr/kvm	6 679	6 318	6 445	5 627	5 627
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 534	7 141	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	10	9	9
Energikostnad, kr/kvm	253	272	196	195	186
Årsavgifter, kr/kvm	965	749	795	785	770
Årsavgifter/totala intäkter, %	59	62	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 276	1 068	995	981	992
Nettoomsättning, tkr	13 604	12 528	11 895	11 627	11 597
Resultat efter finansiella poster, tkr	-232	-2 622	-745	-3 089	45
Soliditet, %	37	38	38	42	44

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

I samband med upprättandet av årsredovisningen för 2024 har en justering gjorts i hur vi beräknar våra nyckeltal för 2024 och 2023. Från och med dessa år inkluderar vi nu även förrådsytan i beräkningarna, vilket innebär att vissa nyckeltal kan vara omräknade och därmed presenteras på ett annat sätt än tidigare.

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.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal visas 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 1 621 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 244 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 10% från 2025-01-01.

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	49 242 337	0	0	49 242 337
Upplåtelseavgifter, kr	16 775 752	0	0	16 775 752
Underhållsfond, kr	2 807 914	0	649 839	3 457 753
S:a bundet eget kapital, kr	68 826 003	0	649 839	69 475 842
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-17 307 344	-2 622 397	-649 839	-20 579 580
Årets resultat, kr	-2 622 397	2 622 397	-231 547	-231 547
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-19 929 741	0	-881 386	-20 811 127
S:a eget kapital, kr	48 896 262	0	-231 547	48 664 715

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 816 000 kr samt ianspråktagande skett med 166 161 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	-19 929 741
Årets resultat, kr	-231 547
Reservation till underhållsfond, kr	-816 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	166 161
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-20 811 127

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-20 811 127
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	13 604 309	12 527 922
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 425 446	46 212
Summa Rörelseintäkter		15 029 755	12 574 134

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-9 319 412	-9 963 062
Övriga externa kostnader	Not 5	-565 765	-429 728
Personalkostnader	Not 6	-435 920	-312 806
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 086 200	-2 624 190
Summa Rörelsekostnader		-13 407 297	-13 329 786

Rörelseresultat

1 622 458
-755 652

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	214 435	294 840
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 068 440	-2 161 586
Summa Finansiella poster		-1 854 005	-1 866 746

Resultat efter finansiella poster

-231 547
-2 622 398

Resultat före skatt

-231 547
-2 622 398

Årets resultat

-231 547
-2 622 398

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 9	115 571 715	118 211 665
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	4 621 870	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		120 193 585	118 211 665
Summa Anläggningstillgångar		120 193 585	118 211 665

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		109 458	5 952
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 580 196	1 712 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	810 094	884 529
Summa Kortfristiga fordringar		2 499 748	2 603 007
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		8 000 000	4 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		8 000 000	4 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	58 646	1 804 192
Summa Kassa och bank		58 646	1 804 192
Summa Omsättningstillgångar		10 558 394	8 907 199
Summa Tillgångar		130 751 979	127 118 864

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	66 018 089	66 018 089
Fond för yttre underhåll	3 457 753	2 807 914
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	69 475 842	68 826 003

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-20 579 580	-17 307 344
Årets resultat	-231 547	-2 622 397
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-20 811 128	-19 929 741

Summa Eget kapital**48 664 714 48 896 262**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	70 665 000	31 452 500
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		70 665 000	31 452 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 990 000	42 952 500
Leverantörsskulder		784 228	1 478 364
Skatteskulder		28 238	23 360
Övriga kortfristiga skulder		440 696	396 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 179 102	1 919 871
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		11 422 264	46 770 103

Summa Skulder**82 087 264 78 222 603****Summa Eget kapital och skulder****130 751 979 127 118 864**

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 622 458	-755 652
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 086 200	2 624 190
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 086 200	2 624 190
Erhållen ränta	195 418	205 426
Erlagd ränta	-2 084 603	-2 109 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 819 473	-35 415
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-10 252	44 045
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-369 175	-1 809 975
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-379 427	-1 765 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 440 046	-1 801 346
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 068 120	-1 146 938
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 068 120	-1 146 938
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	1 800 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	4 250 000	-1 500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 250 000	300 000
Årets kassaflöde	1 621 927	-2 648 284
Likvida medel vid årets början	8 015 047	10 663 330
Likvida medel vid årets slut	9 636 974	8 015 047

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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.

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

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 588 748	7 802 403
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	306 846	0
	Hyror bostäder	1 617 837	1 532 803
	Hyror lokaler	2 636 595	2 408 568
	Hyror förbrukningsbaserad	326 721	405 761
	Hyror informationsöverföring	21 738	323 448
	Hyror övrigt	9 000	9 000
	Övriga primära intäkter	166 925	140 169
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 674 410	12 622 152
	Avgiftsbortfall	-1 433	-10 074
	Hyresbortfall	-68 668	-84 156
	<i>Summa</i>	-70 101	-94 230
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 604 309	12 527 922
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	1 399 349	0
	Övriga sekundära intäkter	26 097	46 212
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 425 446	46 212
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-976 491	-812 852
	Snö och halk-bekämpning	-162 052	-113 137
	Reparationer	-986 538	-1 023 869
	Planerat underhåll	-166 161	-613 847
	Försäkringsskador	-1 249 493	-1 567 352
	El	-700 489	-954 941
	Uppvärmning	-1 636 817	-1 491 445
	Vatten	-644 010	-754 854
	Sophämtning	-350 922	-374 124
	Fastighetsförsäkring	-330 248	-276 199
	Kabel-TV och bredband	-414 768	-398 266
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-371 020	-365 526
	Förvaltningsavtalskostnader	-491 329	-502 475
	Tomträttsavgäld	-839 075	-714 175
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 319 412	-9 963 062

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-250	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 450	-25 050
	Administrationskostnader	-109 524	-51 017
	Extern revision	-19 500	-19 000
	Konsultkostnader	-193 726	0
	Medlemsavgifter	-21 100	-20 100
	Föreningsverksamhet	-24 621	-3 922
	Övriga förvaltningskostnader	-180 593	-310 639
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-565 765	-429 728
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-4 500
	Övriga arvoden	-326 700	-253 500
	Sociala avgifter	-104 220	-54 806
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-435 920	-312 806
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	657	886
	Ränteintäkter placeringar	0	4 247
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	213 777	289 707
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	214 435	294 840
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 067 988	-2 161 126
	Övriga räntekostnader	-452	-460
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 068 440	-2 161 586

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	139 161 417	137 831 416
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 106 313	0
	Årets investeringar	446 250	2 436 314
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	140 713 980	140 267 730
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 056 065	-19 431 875
	Årets avskrivningar	-3 086 200	-2 624 190
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-25 142 265	-22 056 065
	<i>Utgående redovisat värde</i>	115 571 715	118 211 665
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<i>Summa</i>	232 260 000	232 260 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	93 109 000	93 109 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	93 109 000	93 109 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	1 289 376
	Årets investeringar	4 621 870	0
	Omklassificering till byggnad	0	-1 289 376
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	4 621 870	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 578 328	1 710 855
	Övriga fordringar	1 868	1 671
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 580 196	1 712 526
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	108 430	89 414
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	701 664	795 115
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	810 094	884 529

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	1 670	1 670
Nordea	431	424
SBAB	56 545	1 802 098
<i>Summa Kassa och bank</i>	58 646	1 804 192

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<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
Nordea	2,61%	2026-11-18	24 000 000	240 000
SBAB	3,55%	2026-01-14	11 851 250	0
SBAB	2,78%	2025-07-09	7 750 000	1 000 000
SBAB	2,74%	2026-11-09	11 851 250	0
SBAB	2,74%	2026-11-08	11 351 250	0
			78 655 000	1 240 000

Långfristig del	70 665 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	240 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 750 000
Kortfristig del	7 990 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 240 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 960 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,70%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<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
Nordea	2,61%	2026-11-18	24 000 000	240 000
SBAB	3,55%	2026-01-14	11 851 250	0
SBAB	2,78%	2025-07-09	7 750 000	1 000 000
SBAB	2,74%	2026-11-09	11 851 250	0
SBAB	2,74%	2026-11-08	11 351 250	0
			78 655 000	1 240 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	240 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 750 000
Kortfristig del	7 990 000

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 250 583	1 150 858
	Upplupna räntekostnader	113 649	129 812
	Övriga upplupna kostnader	814 870	639 201
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 179 102	1 919 871

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 Brf 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 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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. Risker 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 2024 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 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

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Djamel Zeghachov
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-24 kl. 17:11:24



FREDRIK LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 13:17:37



ATHENA SKIADARESİ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 08:21:01



ELISABETH GUIDUZZI WESTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 16:32:12



BIRGITTA BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:31:17



MARY ANN SÖRENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 17:40:16



DJAMEL ZEGHACHOV

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 23:07:01



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 13:27:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-27 kl. 23:04:43



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 13:27:22



HSB – där möjligheterna bor