



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Hjorten i Upplands Väsby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hjorten i Upplands Väsby med säte i UPPLANDS VÄSBY org.nr. 714800-2293 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Upplands-Väsby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vilunda 28:13	1967-10-15	1968
Vilunda 28:17	1967-10-15	1967
Vilunda 28:19	1967-10-15	1967
Vilunda 28:20	1967-10-15	1967
Vilunda 28:21	1968-04-15	1967
Vilunda 28:29	1968-04-15	1968

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
4	lokaler (inkl. förråd)	165
136	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 256
128	p-platser	0
91	garageplatser	0

Totalt 359 objekt12 421

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 68 st 3 rok, 64 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Daniel C B Nämnd	Ordförande	2023-05-16
Bo Johansson	Ledamot	2018-04-30
Martin Nordström	Ledamot	2022-06-01
Anna Sellén	Ledamot	2023-05-16
Cordelia Lindkvist	Ledamot	2023-03-16
Åke Johansson	Suppleant	2023-05-16
Hans Sedin	Suppleant	2022-06-01
Annika Ireblad	Suppleant	2022-06-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Nämnd och Anna Sellén som ledamöter samt Hans Sedin och Åke Johansson som suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Johansson, Daniel C B Nämnd, Martin Nordström och Anna Sellén.

Revisorer har varit: Olof Andersson med Leo Firouzi som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Bertil Jonsson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 8% 2024.

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 2024-08-27.

- Rest- och matavfall har anpassats efter den nya lagen för sophantering 2024.
- Led lampor har installerats på samtliga allmänna utrymmen inne och ute.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Installerat nya tempgivare och elmätare. Sedvanligt underhåll i vår utemiljö, men också föryngrat buskage, uppdaterat bänkar med nya brädor, tagit bort undermålig utrustning på lekplatser och fyllt igen potthål. Legionella prover har tagits U.A.
2022	Byte av samtliga hissar. Obligatorisk ventilationskontroll OVK. Total renovering av samtliga garage.
2020	Omläggning tak över entréer inklusive målning
2019	Radonmätning
2018	Energideklaration och PCB-sanering vid entré
2017	Omläggning av yttertak
2013	Fönsterbyte
2003	Stambyte

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

- Ommålning av trapphus
- Byte av låssystem

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 194 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 195.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	238	308	121	122	179
Skuldsättning, kr/kvm	5 586	5 716	5 857	5 999	2 090
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 661	5 793	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	3
Energikostnad, kr/kvm	270	248	212	197	196
Årsavgifter, kr/kvm	928	904	776	761	725
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	70	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	988	1 165	851	803	765
Nettoomsättning, tkr	12 271	11 952	11 297	10 338	9 880
Resultat efter finansiella poster, tkr	294	1 620	277	-72	936
Soliditet, %	15	15	13	12	25

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

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

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	1 303 200	0	0	1 303 200
Underhållsfond, kr	2 226 025	0	106 981	2 333 006
S:a bundet eget kapital, kr	3 529 225	0	106 981	3 636 206
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 746 646	1 620 342	-106 981	9 260 007
Årets resultat, kr	1 620 342	-1 620 342	294 367	294 367
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 366 988	0	187 386	9 554 374
S:a eget kapital, kr	12 896 213	0	294 367	13 190 580

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 296 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 189 019 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutade reservation och ianspråktagande av underhållsfonden.

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	9 683 366
Årets resultat, kr	294 367
Reservation till underhållsfond, kr	-957 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	533 641
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 554 374

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 554 374

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	12 270 776	11 952 464
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 522 933
Summa Rörelseintäkter		12 270 776	14 475 397
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 486 721	-9 783 574
Övriga externa kostnader	Not 5	-322 743	-486 346
Personalkostnader	Not 6	-172 815	-156 157
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 129 417	-1 545 509
Summa Rörelsekostnader		-11 111 696	-11 971 586
Rörelseresultat		1 159 080	2 503 812
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	183 454	53 878
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 048 167	-937 347
Summa Finansiella poster		-864 713	-883 469
Resultat efter finansiella poster		294 367	1 620 342
Resultat före skatt		294 367	1 620 342
Årets resultat		294 367	1 620 342

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	76 963 736	78 548 049
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		76 963 736	78 548 049
Summa Anläggningstillgångar		76 963 736	78 548 049

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		275	13 595
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 997 088	3 011 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 122 101	1 372 714
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 119 465	4 398 300

<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	5 000 000	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		5 000 000	2 000 000

<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	649 551	1 911 323
<i>Summa Kassa och bank</i>		649 551	1 911 323

Summa Omsättningstillgångar		8 769 016	8 309 624
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		85 732 752	86 857 673
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 303 200	1 303 200
Fond för yttre underhåll	2 333 006	2 226 025
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	3 636 206	3 529 225

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 260 007	7 746 646
Årets resultat	294 367	1 620 342
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	9 554 375	9 366 988

Summa Eget kapital

13 190 581

12 896 213

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	64 122 776	53 882 908
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		64 122 776	53 882 908

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 260 132	17 110 988
Leverantörsskulder		983 983	1 194 676
Skatteskulder		20 530	14 954
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	813 228	765 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 341 523	992 775
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		8 419 395	20 078 552

Summa Skulder

72 542 171

73 961 460

Summa Eget kapital och skulder

85 732 752

86 857 673

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 159 080	2 503 812
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 129 417	1 545 509
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 129 417	1 545 509
Erhållen ränta	182 781	33 211
Erlagd ränta	-1 050 521	-932 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 420 757	3 149 577
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	129 722	207 668
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	194 054	34 728
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	323 776	242 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 744 533	3 391 972
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-545 104	-216 500
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-545 104	-216 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 610 988	-1 760 888
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 610 988	-1 760 888
Årets kassaflöde	588 441	1 414 584
Likvida medel vid årets början	6 922 919	5 508 335
Likvida medel vid årets slut	7 511 360	6 922 919

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.
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	0 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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 990 368	10 176 332
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	387 897	0
	Hyror lokaler	26 544	26 544
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 088 050	1 098 875
	Hyror förbrukningsbaserad	5 857	904 208
	Övriga primära intäkter	33 425	24 103
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 532 141	12 230 062
	Avgiftsbortfall	0	-191 250
	Hyresbortfall	-201 569	-26 551
	Avsatt till inre fond	-59 796	-59 796
	<i>Summa</i>	-261 365	-277 597
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 270 776	11 952 464

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	2 236 916
	Övriga sekundära intäkter	0	286 017
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	2 522 933

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 013 000	-1 401 866
	Snö och halk-bekämpning	-137 258	-135 752
	Reparationer	-712 378	-1 408 925
	Planerat underhåll	-533 641	-655 378
	Försäkringsskador	-18 005	-1 425 543
	El	-1 031 888	-1 017 874
	Uppvärmning	-1 744 291	-1 654 836
	Vatten	-582 467	-406 754
	Sophämtning	-315 638	-501 723
	Fastighetsförsäkring	-154 713	-126 793
	Kabel-TV och bredband	-76 185	-67 941
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-267 920	-262 344
	Förvaltningsavtalskostnader	-464 057	-288 952
	Övriga driftkostnader	-435 279	-428 892
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 486 721	-9 783 574

Efter att årsredovisningen för 2023 signerats upptäcktes att två fakturor blivit felperiodiserade vilket innebär att kostnaderna var 411 tkr för låga. Kostnaderna för 2024 är därmed 411 tkr högre.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-77 831	-223 971
	Administrationskostnader	-43 348	-24 080
	Extern revision	-16 500	-16 500
	Medlemsavgifter	-45 720	-43 360
	Föreningsverksamhet	-7 065	-6 779
	Övriga förvaltningskostnader	-132 278	-171 656
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-322 743	-486 346
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 300	-4 800
	Övriga arvoden	-131 750	-124 150
	Sociala avgifter	-35 765	-27 207
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-172 815	-156 157
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	982	1 768
	Ränteintäkter placeringar	112 683	27 056
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	69 790	25 054
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	183 454	53 878
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	-1 046 246	-935 837
	Övriga räntekostnader	-1 921	-1 510
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 048 167	-937 347

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	103 080 117	61 683 874
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 034 608	1 034 608
	Årets investeringar	545 104	41 396 242
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	104 659 829	104 114 725
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 566 675	-24 021 166
	Årets avskrivningar	-2 129 417	-1 545 509
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-27 696 093	-25 566 675
	<i>Utgående redovisat värde</i>	76 963 736	78 548 049
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	120 000 000	120 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 802 000	1 802 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	55 000 000	55 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 822 000	2 822 000
	<i>Summa</i>	179 624 000	179 624 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	122 706 000	81 706 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	122 706 000	81 706 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 861 809	3 011 596
	Övriga fordringar	135 279	395
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 997 088	3 011 991
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	21 340	20 667
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 100 761	1 352 048
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 122 101	1 372 714
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	2 000 000
	Övriga kortfristiga placeringar	5 000 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	5 000 000	2 000 000

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

Kassa och bank

SBAB	546 870	1 005 981
Swedbank	102 681	905 342
<i>Summa Kassa och bank</i>	649 551	1 911 323

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>
Swedbank	1,49%	2029-11-23	7 275 000	75 000
Swedbank	1,33%	2027-11-25	7 275 000	75 000
Swedbank	1,22%	2030-08-23	10 642 500	110 000
Swedbank	1,34%	2028-05-24	11 580 000	120 000
Swedbank	1,03%	2026-03-25	11 550 000	120 000
Swedbank	2,92%	2027-12-22	15 500 000	499 000
Stadshypotek AB	0,89%	2025-09-30	4 113 132	73 888
Stadshypotek AB	3,65%	2027-12-01	1 447 276	148 000
			69 382 908	1 220 888

Långfristig del	64 122 776
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 147 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 113 132
Kortfristig del	5 260 132
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 220 888
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 883 552
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	10 092 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,66%
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>
Swedbank	1,49%	2029-11-23	7 275 000	75 000
Swedbank	1,33%	2027-11-25	7 275 000	75 000
Swedbank	1,22%	2030-08-23	10 642 500	110 000
Swedbank	1,34%	2028-05-24	11 580 000	120 000
Swedbank	1,03%	2026-03-25	11 550 000	120 000
Swedbank	2,92%	2027-12-22	15 500 000	499 000
Stadshypotek AB	0,89%	2025-09-30	4 113 132	73 888
Stadshypotek AB	3,65%	2027-12-01	1 447 276	148 000
			69 382 908	1 220 888

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 147 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 113 132
Kortfristig del	5 260 132

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	3 877	3 877
	Momsskuld	0	213
	Inre fond	804 114	748 795
	Övriga kortfristiga skulder	5 237	12 274
	<i>Summa Övriga skulder</i>	813 228	765 159
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	996 690	982 406
	Upplupna räntekostnader	24 699	27 053
	Övriga upplupna kostnader	320 134	-16 684
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 341 523	992 775

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 Hjorten i Upplands Väsby, org.nr. 714800-2293

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hjorten i Upplands Väsby 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. 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 Hjorten i Upplands Väsby 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

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olof Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Hjorten i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL C B NÄMND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 08:39:39



MARTIN NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 15:30:38



ANNA SELLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 17:17:45



CORDELIA LINDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 08:52:13



BO JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 11:23:32



OLOF ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 17:03:46



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 21:59:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Hjorten i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLOF ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 17:00:32



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 22:00:28



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.