



Årsredovisning 2025

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 2025

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 2025-08-09.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Upplands Väsby Vilunda 28:13	1967-10-15	1968
Upplands Väsby Vilunda 28:17	1967-10-15	1967
Upplands Väsby Vilunda 28:19	1967-10-15	1967
Upplands Väsby Vilunda 28:20	1967-10-15	1967
Upplands Väsby Vilunda 28:21	1968-04-15	1967
Upplands Väsby 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
127	p-platser	0
136	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 256
4	lokaler (hyresrätt)	165
91	Garageplatser	1 365
Totalt 358 objekt		13 786

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 68 st 3 rok, 64 st 4 rok. Garageytan är beräknad med 15 kvm per garageplats.



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: Martin Nordström och Bo Johansson som är ledamöter och Annika Ireblad som suppleant.

Styrelsen har under året hållit 8 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 2025-05-06. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har från och med 1/1 2025 höjts med 5%. Från och med 1/1 2026 höjdes avgiften med ytterligare 3%.

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 2025-08-27.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	På två uteplatser har nya plattor lagts. Vid en entré har mur uppförts mm. Under hösten har byte av stamventiler för VVC ledningar påbörjats och bör vara klart under 2026. Planering för stam-spolning har påbörjats under december och spolningen beräknas vara slutfört i februari 2026.
2024	Installerat nya tempgivare och elmätare.
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 195 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 197.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	257	238	308	121	122
Skuldsättning, kr/kvm	4 953	5 586	5 716	5 857	5 999
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 572	5 661	5 793	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	294	270	248	212	197
Årsavgifter, kr/kvm	979	928	904	776	761
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	70	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	938	988	1 165	851	803
Nettoomsättning, tkr	12 913	12 271	11 952	11 297	10 338
Resultat efter finansiella poster, tkr	909	294	1 620	277	-72
Soliditet, %	17	15	15	13	12

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	2 333 006	0	1 016 187	3 349 193
S:a bundet eget kapital, kr	3 636 206	0	1 016 187	4 652 393
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 260 007	294 367	-1 016 187	8 538 188
Årets resultat, kr	294 367	-294 367	909 186	909 186
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 554 374	0	-107 001	9 447 374
S:a eget kapital, kr	13 190 580	0	909 186	14 099 767

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 296 000 kr samt ianspråktagande skett med 279 813 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	9 554 375
Årets resultat, kr	909 186
Reservation till underhållsfond, kr	-1 296 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	279 813
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 447 374

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	9 447 374
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 912 605	12 270 776
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 149	0
Summa Rörelseintäkter		12 925 754	12 270 776
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 373 748	-8 486 721
Övriga externa kostnader	Not 5	-270 920	-322 743
Personalkostnader	Not 6	-182 404	-172 815
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 170 300	-2 129 417
Summa Rörelsekostnader		-10 997 372	-11 111 696
Rörelseresultat		1 928 382	1 159 080
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	139 582	183 454
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 158 778	-1 048 167
Summa Finansiella poster		-1 019 196	-864 713
Resultat efter finansiella poster		909 186	294 367
Resultat före skatt		909 186	294 367
Årets resultat		909 186	294 367



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	74 793 436	76 963 736
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		24 000	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		74 817 436	76 963 736
Summa Anläggningstillgångar		74 817 436	76 963 736

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 047	275
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 355 653	1 997 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	638 057	1 122 101
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 012 756	3 119 465
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	5 584 562	5 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		5 584 562	5 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	2 859 991	649 551
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 859 991	649 551
Summa Omsättningstillgångar		10 457 310	8 769 016
Summa Tillgångar		85 274 746	85 732 752

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 303 200	1 303 200
Fond för yttre underhåll	3 349 193	2 333 006
Summa Bundet eget kapital	4 652 393	3 636 206

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 538 188	9 260 007
Årets resultat	909 186	294 367
Summa Fritt eget kapital	9 447 373	9 554 375

Summa Eget kapital	14 099 766	13 190 581
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	51 790 526	64 122 776
Summa Långfristiga skulder		51 790 526	64 122 776

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	16 496 244	5 260 132
Leverantörsskulder		557 914	983 983
Skatteskulder		43 939	20 530
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	869 033	813 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 417 323	1 341 523
Summa Kortfristiga skulder		19 384 454	8 419 395

Summa Skulder		71 174 980	72 542 171
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		85 274 746	85 732 752
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 928 382	1 159 080
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 170 300	2 129 417
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 170 300	2 129 417
Erhållen ränta	160 922	182 781
Erlagd ränta	-1 082 030	-1 050 521
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 177 573	2 420 757
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	578 525	129 722
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-347 801	194 054
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	230 724	323 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 408 297	2 744 533
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-24 000	-545 104
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-24 000	-545 104
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 096 138	-1 610 988
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 096 138	-1 610 988
Årets kassaflöde	2 288 159	588 441
Likvida medel vid årets början	7 511 360	6 922 919
Likvida medel vid årets slut	9 799 519	7 511 360



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

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	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.

Definitioner nyckeltal

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

Garageyta är inkluderad i nyckeltalen fr.o.m 2025 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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.

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

* Från verksamhetsåret 2025 är även garageytan inkluderad som kan vara jämförelsestörande mellan åren.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 540 108	10 990 368
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	454 430	387 897
	Hyror lokaler	26 544	26 544
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 090 000	1 088 050
	Hyror förbrukningsbaserad	7 322	5 857
	Övriga primära intäkter	40 117	33 425
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 158 521	12 532 141
	Hyresbortfall	-186 119	-201 569
	Avsatt till inre fond	-59 796	-59 796
	<i>Summa</i>	-245 915	-261 365
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 912 605	12 270 776

Värme, vatten och ett kollektivt grundutbud med tv-kanaler ingår i årsavgiften. El betalas via individuell mätning med aviseringen.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	13 149	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	13 149	0

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 333 506	-2 477 057
	Snö och halk-bekämpning	-94 925	-137 258
	Reparationer	-425 269	-712 378
	Planerat underhåll	-279 814	-533 641
	Försäkringsskador	-207 074	-18 005
	El	-1 043 313	-1 031 888
	Uppvärmning	-1 930 629	-1 744 291
	Vatten	-673 025	-582 467
	Sophämtning	-410 050	-315 638
	Fastighetsförsäkring	-177 356	-154 713
	Kabel-TV och bredband	-73 477	-76 185
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-296 444	-267 920
	Övriga driftkostnader	-428 866	-435 279
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 373 748	-8 486 721

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-65 682	-77 831
	Administrationskostnader	-63 378	-43 348
	Extern revision	-1 125	-16 500
	Konsultkostnader	-15 500	0
	Medlemsavgifter	-45 720	-45 720
	Föreningsverksamhet	-8 194	-7 065
	Övriga förvaltningskostnader	-71 321	-132 278
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-270 920	-322 743
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 900	-5 300
	Övriga arvoden	-138 350	-131 750
	Sociala avgifter	-38 154	-35 765
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-182 404	-172 815
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 084	982
	Ränteintäkter placeringar	125 691	112 682
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	12 807	69 790
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	139 582	183 454
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 156 972	-1 046 246
	Övriga räntekostnader	-1 806	-1 921
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 158 778	-1 048 167

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	103 625 221	103 080 117
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 034 608	1 034 608
	Årets investeringar	0	545 104
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	104 659 829	104 659 829
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 696 093	-25 566 675
	Årets avskrivningar	-2 170 300	-2 129 417
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-29 866 393	-27 696 093
	<i>Utgående redovisat värde</i>	74 793 436	76 963 736
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	125 000 000	120 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 552 000	1 802 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	45 000 000	55 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 646 000	2 822 000
	<i>Summa</i>	176 198 000	179 624 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	122 706 000	122 706 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	122 706 000	122 706 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 354 966	1 861 809
	Övriga fordringar	687	135 279
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 355 653	1 997 088
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	21 340
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	638 057	1 100 761
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	638 057	1 122 101

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	5 584 562	5 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	5 584 562	5 000 000

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB	2 618 402	546 870
Swedbank	241 590	102 681
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 859 991	649 551

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	1,03%	2026-03-25	11 430 000	120 000
Swedbank	1,34%	2028-05-24	11 460 000	120 000
Swedbank	1,22%	2030-08-23	10 532 500	110 000
Swedbank	1,33%	2027-11-25	7 200 000	75 000
Swedbank	1,49%	2029-11-23	7 200 000	75 000
Swedbank	2,92%	2027-12-22	15 125 750	499 000
Stadshypotek AB	3,65%	2027-12-01	1 299 276	148 000
Stadshypotek AB	2,40%	2026-09-30	4 039 244	73 888
			68 286 770	1 220 888

Långfristig del	51 790 526
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 027 000
Lån som ska konverteras inom ett år	15 469 244
Kortfristig del	16 496 244
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	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,74%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	1,03%	2026-03-25	11 430 000	120 000
Swedbank	1,34%	2028-05-24	11 460 000	120 000
Swedbank	1,22%	2030-08-23	10 532 500	110 000
Swedbank	1,33%	2027-11-25	7 200 000	75 000
Swedbank	1,49%	2029-11-23	7 200 000	75 000
Swedbank	2,92%	2027-12-22	15 125 750	499 000
Stadshypotek AB	3,65%	2027-12-01	1 299 276	148 000
Stadshypotek AB	2,40%	2026-09-30	4 039 244	73 888
			68 286 770	1 220 888
Nästa års amortering av långfristig skuld			1 027 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			15 469 244	
Kortfristig del			16 496 244	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	3 877	3 877
Inre fond	831 058	804 114
Övriga kortfristiga skulder	34 098	5 237
<i>Summa Övriga skulder</i>	869 033	813 228

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 024 150	996 690
Upplupna räntekostnader	101 447	24 699
Övriga upplupna kostnader	291 727	320 134
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 417 323	1 341 523

Årsredovisningen har beslutats av styrelsen 2026-03-18.

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 Hjorten i Upplands Väsby
Org.nr 714800-2293

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hjorten i Upplands Väsby för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Hjorten i Upplands Väsby's finansiella ställning per den 31 december 2025 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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, förfälskning, 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 förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Hjorten i Upplands Väsby för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olof Andersson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-03-20 kl. 09:28:51



Martin Nordström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 09:55:41



Anna Sellén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 10:44:07



Cordelia Lindkvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 18:44:54



Bo Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 16:30:01



Olof Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 12:15:55



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 16:51:53



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-03-25 kl. 12:19:18



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 16:50:08



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.