



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2018-06-25.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	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 inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
91	garageplatser	0
4	lokaler (inkl. förråd)	165
136	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12256
128	p-platser	0
Totalt 359 objekt		12421

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Åke Johansson	Ordförande	1974-03-25	2023-05-16
Åke Johansson	Suppleant	2023-05-16	
Daniel C B Nämnd	Ordförande	2023-05-16	
Daniel C B Nämnd	Ledamot	2012-05-09	2023-05-16
Bo Johansson	Ledamot	2018-04-30	
Martin Nordström	Ledamot	2022-06-01	
Anna Sellén	Ledamot	2023-05-16	
Mehmet Arslan	Ledamot	2017-03-31	2023-02-10
Cordelia Lindkvist	Ledamot	2023-03-16	
Hans Sedin	Suppleant	2022-06-01	
Annika Ireblad	Suppleant	2022-06-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Bo Jahansson, Martin Nordström och suppleant är Annika Ireblad.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Olof Andersson med Alexander Nevdahl som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Bertil Jonsson och Macko Espinoza, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-02. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 7%.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-13.

- 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	Ändamål
2022	Byte av samtliga hissars. 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 10 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 195 och under året har det tillkommit 12 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 194.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	308	121	122	179	174
Skuldsättning, kr/kvm	5 716	5 857	5 999	2 090	2 192
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 793	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	3	3
Energikostnad, kr/kvm	248	212	197	196	0
Årsavgifter, kr/kvm	904	776	761	725	710
Årsavgifter/totala intäkter, %	70	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 165	851	803	765	0
Nettoomsättning, tkr	11 952	11 297	10 338	9 880	9 742
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 620	277	-72	936	850
Soliditet, %	15	13	12	25	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 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 fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.

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 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 redovisas ej.

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	2 083 744	0	142 281	2 226 025
S:a bundet eget kapital, kr	3 386 944	0	142 281	3 529 225
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 612 120	276 807	-142 281	7 746 646
Årets resultat, kr	276 807	-276 807	1 620 342	1 620 342
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 888 927	0	1 478 061	9 366 988
S:a eget kapital, kr	11 275 871	0	1 620 342	12 896 213

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 256 000 kr samt ianspråktagande skett med 113 719 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 746 646
Årets resultat, kr	1 620 342
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 366 988

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-339 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	655 378
Balanseras i ny räkning, kr	9 683 366

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 952 464	11 002 441
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 522 933	294 636
Summa Rörelseintäkter		14 475 397	11 297 077
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 783 574	-8 357 382
Övriga externa kostnader	Not 5	-486 346	-390 239
Personalkostnader	Not 6	-156 157	-223 260
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 545 509	-1 117 537
Summa Rörelsekostnader		-11 971 586	-10 088 419
Rörelseresultat		2 503 812	1 208 658
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	53 878	7 858
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-937 347	-939 709
Summa Finansiella poster		-883 469	-931 851
Resultat efter finansiella poster		1 620 342	276 807
Resultat före skatt		1 620 342	276 807
Årets resultat		1 620 342	276 807

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	78 548 049	38 697 316
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	41 179 742
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		78 548 049	79 877 059
Summa Anläggningstillgångar		78 548 049	79 877 059

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		13 595	20 642
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 011 991	4 915 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 372 714	1 552 955
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 398 300	6 489 222

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 911 323	592 818
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 911 323	592 818
Summa Omsättningstillgångar		8 309 624	7 082 041

Summa Tillgångar

86 857 673 **86 959 099**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	1 303 200	1 303 200
Fond för yttre underhåll	2 226 025	2 083 744
Summa Bundet eget kapital	3 529 225	3 386 944

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 746 646	7 612 120
Årets resultat	1 620 342	276 807
Summa Fritt eget kapital	9 366 988	7 888 927

Summa Eget kapital**12 896 213** **11 275 871****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	53 882 908	70 993 896
Summa Långfristiga skulder		53 882 908	70 993 896

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 110 988	1 760 888
Leverantörsskulder		1 194 676	1 480 280
Skatteskulder		14 954	5 434
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	765 159	728 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	992 775	713 857
Summa Kortfristiga skulder		20 078 552	4 689 332

Summa Skulder**73 961 460** **75 683 228****Summa Eget kapital och skulder****86 857 673** **86 959 099**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 503 812 1 208 658

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 545 509 1 117 537

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 545 509 1 117 537

Erhållen ränta 33 211 7 858

Erlagd ränta -932 955 -937 300

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

3 149 577 1 396 754

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 207 668 -687 220

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 34 728 -1 065 958

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

242 395 -1 753 178

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 391 972 -356 424

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -216 500 -7 152 254

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-216 500 -7 152 254

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 760 888 -1 763 976

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 760 888 -1 763 976

Årets kassaflöde

1 414 584 -9 272 654

Likvida medel vid årets början **5 508 335 14 780 989**

Likvida medel vid årets slut **6 922 919 5 508 335**

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

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.

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.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 176 332	9 510 624
	Hyror lokaler	26 544	26 544
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 098 875	1 041 124
	Hyror förbrukningsbaserad	904 208	735 470
	Övriga primära intäkter	24 103	40 007
	Summa Bruttoomsättning	12 230 062	11 353 769
	Avgiftsbortfall	-191 250	-263 022
	Hysesbortfall	-26 551	-28 509
	Avsatt till inre fond	-59 796	-59 796
	Summa	-277 597	-351 327
	Summa Nettoomsättning	11 952 465	11 002 442
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	2 236 916	224 176
	Övriga sekundära intäkter	286 017	70 460
	Summa Övriga rörelseintäkter	2 522 933	294 636
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 401 866	-1 814 827
	Snö och halk-bekämpning	-135 752	-140 827
	Reparationer	-1 408 925	-535 245
	Planerat underhåll	-655 378	-113 719
	Försäkringsskador	-1 425 543	-733 768
	EI	-1 017 874	-1 372 366
	Uppvärmning	-1 654 836	-1 479 880
	Vatten	-406 754	-515 089
	Sophämtning	-501 723	-437 130
	Fastighetsförsäkring	-126 793	-163 585
	Kabel-TV och bredband	-67 941	-63 562
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-262 344	-252 824
	Förvaltningsavtalskostnader	-288 952	-375 416
	Övriga driftkostnader	-428 892	-359 143
	Summa Driftskostnader	-9 783 574	-8 357 382

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-223 971	-61 330
	Administrationskostnader	-24 080	-79 280
	Extern revision	-16 500	-18 000
	Konsultkostnader	0	-19 531
	Medlemsavgifter	-43 360	-42 305
	Föreningsverksamhet	-6 779	-6 939
	Övriga förvaltningskostnader	-171 656	-162 854
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-486 346	-390 239
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 800	-4 800
	Övriga arvoden	-124 150	-175 060
	Sociala avgifter	-27 207	-43 400
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-156 157	-223 260
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 768	5 680
	Ränteintäkter HSB bunden placering	27 056	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	25 054	2 178
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	53 878	7 858
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-935 837	-938 131
	Övriga räntekostnader	-1 510	-1 578
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-937 347	-939 709

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	61 683 874	61 683 874
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 034 608	1 034 608
	Årets investeringar	41 396 242	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	104 114 725	62 718 482
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 021 166	-22 903 629
	Årets avskrivningar	-1 545 509	-1 117 537
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-25 566 675	-24 021 166
	Utgående redovisat värde	78 548 049	38 697 316
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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
	Summa	179 624 000	179 624 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	81 706 000	81 706 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	81 706 000	81 706 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	41 179 742	34 027 489
	Årets investeringar	0	7 152 254
	Omklassificering till byggnad	-41 179 742	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	41 179 742
	Årets nyinvestering avser total renovering av samtliga garage		
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 011 596	4 915 517
	Skattekonto	395	108
	Summa Övriga fordringar	3 011 991	4 915 625

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	20 667	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 352 048	1 552 955
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 372 714	1 552 955

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	2 000 000	0
Summa Övriga kortfristiga placeringar	2 000 000	0

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB	1 005 981	2 386
Swedbank	905 342	590 432
Summa Kassa och bank	1 911 323	592 818

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	0,85%	2024-09-25	4 068 100	74 000
Stadshypotek AB	0,91%	2024-06-30	2 471 000	800 000
Swedbank	1,57%	2024-08-23	9 850 000	165 000
Swedbank	1,03%	2026-03-25	11 670 000	120 000
Swedbank	1,34%	2028-05-24	11 700 000	120 000
Swedbank	1,22%	2030-08-23	10 752 500	110 000
Swedbank	1,33%	2027-11-25	7 350 000	75 000
Swedbank	1,49%	2029-11-23	7 350 000	75 000
Stadshypotek AB	0,89%	2025-09-30	4 187 020	73 888
Stadshypotek AB	3,65%	2027-12-01	1 595 276	148 000
			70 993 896	1 760 888

Långfristig del	53 882 908
Nästa års amortering av långfristig skuld	721 888
Lån som ska konverteras inom ett år	16 389 100
Kortfristig del	17 110 988
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 760 888
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 043 552
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,30%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	3 877	3 877
	Momsskuld	213	210
	Inre fond	748 795	702 960
	Övriga kortfristiga skulder	12 274	21 825
	<i>Summa Övriga skulder</i>	765 159	728 872
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	982 406	929 872
	Upplupna räntekostnader	27 053	22 661
	Övriga upplupna kostnader	-16 684	-238 676
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	992 775	713 857

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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hjorten i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Upplands Väsby

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olof Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-17 kl. 11:19:33



MARTIN NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 19:55:25



ANNA SELLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 11:37:08



CORDELIA LINDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 16:39:55



BO JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 11:21:07



OLOF ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 19:24:32



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 23:39:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-03-14 kl. 16:50:07



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 23:41:02



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.