



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Herrgården i Upplands Väsby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Herrgården i Upplands Väsby med säte i UPPLANDS VÄSBY org.nr. 714800-2590 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-20.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vilunda 14:1	1966-01-01	1965

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
45	lokaler (inkl. förråd)	781
67	garageplatser	794
208	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13988
104	p-platser	0
Totalt 424 objekt		15563

Föreningens lägenheter fördelas på: 44 st 1 rok, 46 st 2 rok, 84 st 3 rok, 30 st 4 rok, 3 st 5 rok, 1 st 7 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Hemström	Ordförande	2012-05-02	
Pero Prskalo	Ledamot	2022-05-19	
Jakob Heinemann	Ledamot	2022-05-19	2023-05-22
Janina Lagemyr	Ledamot	2021-09-27	
Anmar Mohammed	Ledamot	2020-07-27	
Stefan Lindblom	Ledamot	2020-06-25	
Nellie Karlsson	Ledamot	2023-05-22	
Tuula Wilander	Suppleant	2017-06-28	
Henrik Forsman	Suppleant	2020-06-25	2023-05-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Stefan Lindblom, Janina Lagemyr, Nellie Karlsson och suppleant är Tuula Wilander.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Hemström och Stefan Lindblom.

Revisorer har varit: Bo Callerhorn med Erland Jansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Isak Quinchao, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes två gånger under året. Höjningen gjordes med 6 % fr.o.m. 2023-01-01 och höjdes sedan ytterligare med 5 % fr.o.m. 2023-06-01.

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 2023-09-08.

- Stambyte fortgår
- Övernattningsslagenheten är nu klar och fungerar som dagrum under stambytet
- Skyddsrum är besiktade och godkända

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Nya portar på varmgaragen
2023	Renovering vävstugan till övernattningslägenhet
2023	Översyn nödbelysning i samtliga källare
2023	Slamsugning dagvatten brunnar
2023	Lekplats åtgärder efter besiktning
2016-2023	Renoverat dagvattenbrunnar och spillvattenledningar
2021-2022	Dränering Herrgårdsvägen
2016-2017	Dränering Husarvägen
2006	Relining stammar

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

Årtal	Ändamål
2023-2024	Egen el
2023-2025	Stambyte
2024	Se över träpanel kallgarage och soprum
2024	OVK
2025-2026	Fläktbyte ventilation
2025-2026	Renovering av taken

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 259 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 258.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	70	186	188	178	173
Skuldsättning, kr/kvm	5 497	3 024	1 310	1 352	1 318
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 010	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	4	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	232	194	177	173	0
Årsavgifter, kr/kvm	832	763	748	733	719
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	822	781	780	744	0
Nettoomsättning, tkr	12 466	11 537	11 522	10 970	10 694
Resultat efter finansiella poster, tkr	-677	927	1 526	709	1 259
Soliditet, %	15	26	42	39	38

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

Nytt nyckeltal 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.

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån och har föreningen har även ett pågående stambyte.

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	2 103 600	0	0	2 103 600
Underhållsfond, kr	5 517 452	0	-199 366	5 318 086
S:a bundet eget kapital, kr	7 621 052	0	-199 366	7 421 686
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 627 094	926 657	199 366	9 753 117
Årets resultat, kr	926 657	-926 657	-676 719	-676 719
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 553 751	0	-477 353	9 076 398
S:a eget kapital, kr	17 174 803	0	-676 719	16 498 084

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 330 000 kr samt ianspråktagande skett med 529 366 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	9 753 117
Årets resultat, kr	-676 719
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 076 398

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-249 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	351 827
Balanseras i ny räkning, kr	9 179 225

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 465 603	11 479 976
Övriga rörelseintäkter	Not 3	107 236	56 665
Summa Rörelseintäkter		12 572 839	11 536 641
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 805 508	-8 107 139
Övriga externa kostnader	Not 5	-448 817	-482 973
Personalkostnader	Not 6	-298 661	-380 818
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 393 052	-1 295 408
Summa Rörelsekostnader		-10 946 037	-10 266 338
Rörelseresultat		1 626 802	1 270 303
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	9 461	4 340
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 312 983	-347 986
Summa Finansiella poster		-2 303 522	-343 646
Resultat efter finansiella poster		-676 719	926 657
Resultat före skatt		-676 719	926 657
Årets resultat		-676 719	926 657

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	34 356 387	31 143 354
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	15 011
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	62 999 819	9 219 120
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		97 356 206	40 377 485

Summa Anläggningstillgångar

97 356 206**40 377 485**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 798	22 169
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	12 103 845	25 212 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	358 263	567 564
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		12 464 907	25 802 295

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	8 649	127 387
<i>Summa Kassa och bank</i>		8 649	127 387

Summa Omsättningstillgångar

12 473 556**25 929 681**

Summa Tillgångar

109 829 762**66 307 166**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 103 600	2 103 600
Fond för yttre underhåll	5 318 086	5 517 452
Summa Bundet eget kapital	7 421 686	7 621 052

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 753 117	8 627 094
Årets resultat	-676 719	926 657
Summa Fritt eget kapital	9 076 398	9 553 751

Summa Eget kapital

16 498 084	17 174 803
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	33 408 484	42 793 484
Summa Långfristiga skulder		33 408 484	42 793 484

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	50 660 000	1 860 000
Leverantörsskulder		7 097 692	2 694 990
Skatteskulder		39 722	30 813
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	56 058	103 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 069 723	1 649 625
Summa Kortfristiga skulder		59 923 194	6 338 880

Summa Skulder

93 331 678	49 132 364
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

109 829 762	66 307 166
--------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 626 802 1 270 303

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 393 052 1 295 408

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 393 052 1 295 408

Erhållen ränta 9 461 4 340

Erlagd ränta -2 004 423 -252 678

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 024 892 2 317 373

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 227 362 -306 387

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 4 475 754 2 021 831

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

4 703 116 1 715 443

Kassaflöde från den löpande verksamheten

5 728 009 4 032 817

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -58 371 773 -9 002 844

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-58 371 773 -9 002 844

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 39 415 000 24 265 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

39 415 000 24 265 000

Årets kassaflöde

-13 228 764 19 294 973

Likvida medel vid årets början **25 268 539 5 973 566**

Likvida medel vid årets slut **12 039 775 25 268 539**

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	11 639 557	10 670 156
	Hyror bostäder	472	0
	Hyror lokaler	186 160	179 778
	Hyror garage och parkeringsplatser	603 816	602 260
	Hyror förbrukningsbaserad	6 494	0
	Hyror övrigt	10 412	11 074
	Övriga primära intäkter	44 824	52 981
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 491 735	11 516 249
	Avgiftsbortfall	-7 440	-20 755
	Hysesbortfall	-18 692	-15 518
	<i>Summa</i>	-26 132	-36 273
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 465 603	11 479 976
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	75 436	12 391
	Övriga sekundära intäkter	31 800	44 274
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	107 236	56 665
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 646 341	-1 834 265
	Snö och halk-bekämpning	-349 245	-324 540
	Reparationer	-888 056	-682 416
	Planerat underhåll	-351 827	-529 366
	Försäkringsskador	-179 658	-91 817
	EI	-1 141 610	-612 904
	Uppvärmning	-1 816 653	-1 648 630
	Vatten	-591 681	-609 657
	Sophämtning	-306 109	-334 699
	Fastighetsförsäkring	-195 960	-217 144
	Kabel-TV och bredband	-327 085	-304 005
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-379 813	-365 323
	Förvaltningsavtalskostnader	-627 133	-552 373
	Övriga driftkostnader	-4 338	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 805 508	-8 107 139

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-332
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-77 166	-37 175
	Administrationskostnader	-77 944	-81 632
	Extern revision	-19 875	-18 875
	Konsultkostnader	-48 625	-94 219
	Medlemsavgifter	-93 870	-61 120
	Föreningsverksamhet	-29 250	-60 621
	Övriga förvaltningskostnader	-102 087	-128 999
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-448 817	-482 973
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	0	-5 000
	Övriga arvoden	-245 449	-314 522
	Sociala avgifter	-53 212	-61 296
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-298 661	-380 818
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	8 107	4 016
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 354	324
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	9 461	4 340
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 307 779	-346 470
	Övriga räntekostnader	-5 204	-1 516
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 312 983	-347 986

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	64 996 150	64 996 150
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 706 628	1 706 628
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 779 461	5 779 461
	Årets investeringar	4 591 073	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	77 073 312	72 482 238
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-41 338 884	-40 058 487
	Årets avskrivningar	-1 378 041	-1 280 398
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-42 716 925	-41 338 884
	Utgående redovisat värde	34 356 387	31 143 354
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	137 000 000	137 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 065 000	2 065 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	62 000 000	62 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 024 000	3 024 000
	Summa	204 089 000	204 089 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	84 200 000	44 820 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	84 200 000	44 820 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	75 054	75 054
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	75 054	75 054
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-60 043	-45 032
	Årets avskrivningar	-15 011	-15 011
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-75 054	-60 043
	Utgående redovisat värde	0	15 011
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	9 219 120	216 276
	Årets investeringar	58 371 772	9 002 844
	Omklassificering till byggnad	-4 591 073	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	62 999 819	9 219 120

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB	12 031 126	25 141 152
Övriga fordringar	72 719	71 410
Summa Övriga fordringar	12 103 845	25 212 562

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	358 263	567 564
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	358 263	567 564

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

<i>Kassa och bank</i>			
-----------------------	--	--	--

Handelsbanken	8 649	127 387
Summa Kassa och bank	8 649	127 387

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>
Stadshypotek AB	4,26%	2027-10-30	16 200 000	0
Stadshypotek AB	4,72%	2024-02-05	25 000 000	0
Stadshypotek AB	4,24%	2026-12-30	8 553 384	300 000
Stadshypotek AB	3,8%	2024-10-30	25 000 000	0
Stadshypotek AB	1,1%	2026-12-01	2 400 000	60 000
Stadshypotek AB	1,02%	2026-12-01	6 915 100	300 000
			84 068 484	660 000

Långfristig del	33 408 484
Nästa års amortering av långfristig skuld	660 000
Lån som ska konverteras inom ett år	50 000 000
Kortfristig del	50 660 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	660 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 640 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,90%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	4,26%	2027-10-30	16 200 000	0
	Stadshypotek AB	4,72%	2024-02-05	25 000 000	0
	Stadshypotek AB	4,24%	2026-12-30	8 553 384	300 000
	Stadshypotek AB	3,8%	2024-10-30	25 000 000	0
	Stadshypotek AB	1,1%	2026-12-01	2 400 000	60 000
	Stadshypotek AB	1,02%	2026-12-01	6 915 100	300 000
				84 068 484	660 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			660 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			50 000 000	
	Kortfristig del			50 660 000	

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	0	42 817
	Inre fond	53 660	54 028
	Övriga kortfristiga skulder	2 398	6 607
	<i>Summa Övriga skulder</i>	56 058	103 452

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 101 669	1 006 354
	Upplupna räntekostnader	429 962	121 402
	Övriga upplupna kostnader	538 092	521 869
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 069 723	1 649 625

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 Herrgården i Upplands Väsby, org.nr. 714800-2590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Herrgården 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 Herrgården 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Callerhorn
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Herrgården i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS HEMSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 17:30:53



JANINA LAGEMYR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 15:18:18



NELLIE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 15:42:03



ANMAR MOHAMMED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 13:44:48



STEFAN LINDBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 15:18:41



PERO PRSKALO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 16:14:09



BO CALLERHORN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 08:52:54



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 14:09:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Herrgården i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO CALLERHORN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 08:51:17



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 14:10:37



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.