



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Hackspetten i Upplands Väsby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hackspetten i Upplands Väsby med säte i UPPLANDS VÄSBY org.nr. 714800-0537 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-19.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vilunda 28:26	1968-10-01	1968
Vilunda 28:89	1969-07-15	1968
Vilunda 1:235	1969-07-15	1968

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring samt Volante (styrelseansvar) via Söderberg och Partner. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
55	förråd	371
241	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 602
9	lokaler (hyresrätt)	323
90	garageplatser	0
189	p-platser	0

Totalt 584 objekt

18 296

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 73 st 2 rok, 115 st 3 rok, 39 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sven Hedlund	Ordförande	2012-05-03	
Jan Olsson	Ledamot	2024-10-30	
Jan Olsson	Suppleant	2023-10-04	2024-10-30
Kennet Olsson	Ledamot	2016-05-10	
Hans Teirfolk	Ledamot	2023-10-04	
Branislav Grbic	Ledamot	2012-05-03	
Georges Antoun	Ledamot	2023-10-04	
Karin Segerberg	Ledamot	2024-10-30	
Karin Segerberg	Suppleant	2023-10-04	2024-10-30
Hélène Andersson	Ledamot	2015-05-06	
Bertil Norling	Suppleant	2024-10-30	
Jimmy Juhana Halonen	Suppleant	2022-06-07	2024-10-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helene Andersson, Branislav Grbic, Hans Teirfolk, Jan Olsson och Bertil Norling.

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kennet Olsson, Sven Hedlund och Hélène Andersson.

Revisorer har varit: Leila Pettersson med Minna Gustafsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision.

Valberedning har varit: Hans Jakobsson och Ingalill Matsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar varav två med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes 2024-01-01 med 15%.

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 2024-08-28.

Under 2024 har följande utförts:

System för matavfallsinsamling har driftsatts.
Föreningslokalen har fräschats upp.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Nya garage, ombyggnad av gårdarna, ny värmeundercentral, relining av avloppsledningar, installation av hissar, byte fönster och installation av laddplats.

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

- Vid behov utöka antalet laddplatser
- Målning av garage
- Om ekonomin tillåter: tillbyggnad av tak, installation av solpaneler

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 311 och under året har det tillkommit 12 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 308.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	173	116	181	190	426
Skuldsättning, kr/kvm	3 862	4 024	4 090	3 288	3 401
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 014	4 130	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	6	5	5
Energikostnad, kr/kvm	288	265	204	203	208
Årsavgifter, kr/kvm	950	826	746	731	717
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	85	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	984	882	814	827	1 034
Nettoomsättning, tkr	17 858	15 639	15 525	15 737	19 515
Resultat efter finansiella poster, tkr	-506	-1 649	-91	-647	4 447
Soliditet, %	15	15	16	19	19

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett

indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på högre driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 78 588 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 173 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet beslutade styrelsen om höjning av årsavgiften med 4% från 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	1 915 813	0	0	1 915 813
Upplåtelseavgifter, kr	568 087	0	0	568 087
Underhållsfond, kr	5 123 734	0	332 560	5 456 294
S:a bundet eget kapital, kr	7 607 634	0	332 560	7 940 194
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 597 814	-1 648 925	-332 560	5 616 329
Årets resultat, kr	-1 648 925	1 648 925	-506 458	-506 458
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 948 889	0	-839 018	5 109 871
S:a eget kapital, kr	13 556 523	0	-506 458	13 050 065

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 648 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 315 440 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation och ianspråktagande av underhållsfonden.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 799 795
Årets resultat, kr	-506 458
Reservation till underhållsfond, kr	-824 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	640 534
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 109 871

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 109 871
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	17 857 532	15 639 397
Övriga rörelseintäkter	Not 3	142 384	297 071
Summa Rörelseintäkter		17 999 916	15 936 468
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 304 796	-11 341 731
Övriga externa kostnader	Not 5	-401 405	-786 299
Personalkostnader	Not 6	-388 871	-381 592
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 034 669	-3 069 544
Summa Rörelsekostnader		-16 129 741	-15 579 166
Rörelseresultat		1 870 175	357 302
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	10 876	20 302
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 387 509	-2 026 530
Summa Finansiella poster		-2 376 633	-2 006 228
Resultat efter finansiella poster		-506 458	-1 648 925
Resultat före skatt		-506 458	-1 648 925
Årets resultat		-506 458	-1 648 925



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	83 167 608	86 202 277
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		83 167 608	86 202 277
Summa Anläggningstillgångar		83 167 608	86 202 277
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 784	11 887
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 233 777	3 127 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	615 854	717 810
Summa Kortfristiga fordringar		1 856 415	3 857 291
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 301 929	718 156
Summa Kassa och bank		1 301 929	718 156
Summa Omsättningstillgångar		3 158 345	4 575 447
Summa Tillgångar		86 325 953	90 777 724

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 483 900	2 483 900
Fond för yttre underhåll		5 456 294	5 123 734
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		7 940 194	7 607 634
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 616 329	7 597 814
Årets resultat		-506 458	-1 648 925
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		5 109 871	5 948 889
Summa Eget kapital		13 050 065	13 556 523

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 403 012	41 174 819
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		15 403 012	41 174 819
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	55 251 164	31 524 357
Leverantörsskulder		148 114	1 952 031
Skatteskulder		50 457	44 187
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	282 043	268 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 141 098	2 257 500
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		57 872 876	36 046 382
Summa Skulder		73 275 888	77 221 201
Summa Eget kapital och skulder		86 325 953	90 777 724



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 870 175 357 302

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 034 669 3 069 544

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 3 034 669 3 069 544

Erhållen ränta 10 876 1 410

Erlagd ränta -2 393 395 -1 907 806

Övriga poster 0 18 892

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 522 325 1 539 342

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -549 310 31 843

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -1 894 428 277 481

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -2 443 738 309 324

Kassaflöde från den löpande verksamheten

78 588 1 848 666

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -967 076

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -967 076

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -2 045 000 -2 170 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -2 045 000 -2 170 000

Årets kassaflöde

-1 966 412 -1 288 409

Likvida medel vid årets början 3 844 705 5 133 114

Likvida medel vid årets slut 1 878 294 3 844 705

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.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	15 546 783	13 518 876
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	813 317	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	361 375	0
	Hyror lokaler	117 461	101 908
	Hyror garage och parkeringsplatser	975 924	986 890
	Hyror förbrukningsbaserad	13 559	663 565
	Hyror informationsöverföring	0	361 500
	Hyror övrigt	7 872	9 572
	Övriga primära intäkter	87 032	65 330
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	17 923 323	15 707 641
	Avgiftsbortfall	0	-53 812
	Hyresbortfall	-65 791	-14 432
	<i>Summa</i>	-65 791	-68 244
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	17 857 532	15 639 397
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	129 914	265 600
	Övriga sekundära intäkter	12 470	31 471
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	142 384	297 071
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 891 161	-1 689 677
	Snö och halk-bekämpning	-417 863	-244 870
	Reparationer	-1 091 843	-1 224 363
	Planerat underhåll	-640 534	-674 906
	Försäkringsskador	-248 031	-166 814
	El	-1 642 735	-1 341 068
	Uppvärmning	-2 722 268	-2 657 547
	Vatten	-904 720	-797 172
	Sophämtning	-488 422	-533 313
	Fastighetsförsäkring	-450 354	-265 471
	Kabel-TV och bredband	-455 566	-457 586
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-456 910	-447 029
	Förvaltningsavtalskostnader	-673 297	-653 126
	Övriga driftkostnader	-221 093	-188 789
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-12 304 796	-11 341 731

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-67 878	-111 173
	Administrationskostnader	-104 362	-133 532
	Extern revision	-23 625	-22 500
	Konsultkostnader	-21 000	-10 175
	Medlemsavgifter	-74 070	-70 660
	Föreningsverksamhet	-9 048	-6 250
	Övriga förvaltningskostnader	-101 421	-432 008
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-401 405	-786 299
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-14 325	-15 225
	Övriga arvoden	-320 881	-302 579
	Sociala avgifter	-53 665	-63 788
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-388 871	-381 592
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	858	1 092
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	10 018	19 210
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	10 876	20 302
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 385 483	-2 010 563
	Övriga räntekostnader	-2 026	-15 967
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 387 509	-2 026 530

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	120 527 144	101 290 291
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 574 639	1 574 639
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	11 278 404	11 278 404
	Årets investeringar	0	19 236 853
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	133 380 187	133 380 187
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-47 177 910	-44 108 366
	Årets avskrivningar	-3 034 669	-3 069 544
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-50 212 579	-47 177 910
	<i>Utgående redovisat värde</i>	83 167 608	86 202 277
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	172 000 000	172 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 764 000	2 764 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	79 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 644 000	3 644 000
	<i>Summa</i>	257 408 000	257 408 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	77 190 000	77 190 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	77 190 000	77 190 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	118 750	118 750
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	118 750	118 750
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-118 750	-118 750
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-118 750	-118 750
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	18 269 778
	Årets investeringar	0	967 075
	Omklassificering till byggnad	0	-19 236 853
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

576 364

3 126 550

Övriga fordringar

657 413

1 044

Summa Övriga fordringar

1 233 777

3 127 594

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

615 854

717 810

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

615 854

717 810

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa

396

396

Swedbank företagskonto

1 284 372

0

Swedbank penningmarkn.kto

17 162

717 760

Summa Kassa och bank

1 301 929

718 156

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

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	0,89%	2026-07-15	9 787 500	50 000
Nordea	3,65%	2025-01-22	16 450 001	200 000
Nordea	3,64%	2025-01-22	14 937 319	380 000
Nordea	2,77%	2025-12-23	13 948 845	300 000
Nordea	3,69%	2026-01-21	5 905 512	240 000
Nordea	2,98%	2025-03-20	9 625 000	500 000
			70 654 177	1 670 000

Långfristig del

15 403 012

Nästa års amortering av långfristig skuld

290 000

Lån som ska konverteras inom ett år

54 961 165

Kortfristig del

55 251 165

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 670 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

6 680 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,01%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,89%	2026-07-15	9 787 500	50 000
Nordea	3,65%	2025-01-22	16 450 001	200 000
Nordea	3,64%	2025-01-22	14 937 319	380 000
Nordea	2,77%	2025-12-23	13 948 845	300 000
Nordea	3,69%	2026-01-21	5 905 512	240 000
Nordea	2,98%	2025-03-20	9 625 000	500 000
			70 654 177	1 670 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	290 000
Lån som ska konverteras inom ett år	54 961 165
Kortfristig del	55 251 165

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	9 044	9 044
Momsskuld	1 200	2 953
Inre fond	232 734	237 551
Övriga kortfristiga skulder	39 065	18 759
<i>Summa Övriga skulder</i>	282 043	268 307

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 289 217	1 397 254
Upplupna räntekostnader	293 521	299 407
Övriga upplupna kostnader	558 360	560 839
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 141 098	2 257 500

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 Hackspetten i Upplands Väsby, org.nr. 714800-0537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hackspetten i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hackspetten i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leila Pettersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

SVEN HEDLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 06:26:53



HANS TEIRFOLK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 17:53:37



BRANISLAV GRBIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 18:33:14



KENNET OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 17:08:02



KARIN SEGERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 12:27:22



HÉLÉNE LISELOTT ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 11:37:27



GEORGES ANTOUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 13:25:02



JAN OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 11:49:26



LEILA PETTERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 08:26:08



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 13:04:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LEILA PETTERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 08:24:51



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 13:05:17



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.