



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vilunda 14:1	1966-01-01	1965

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m²
17	lokaler (hyresrätt)	522
31	förråd	197
67	garageplatser	794
207	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 988
1	Fritidsrum	55
1	Gemensamhetslokal	63
Totalt 324 objekt		15 619

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars Hemström	Ordförande	2012-05-02
Pero Prskalo	Ledamot	2022-05-19
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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Janina Lagemyr, Lars Hemström, Pero Prskalo och Tuula Wilander.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Morteza Najafi med Bo Callerhorn som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Mikaela Sirén (sammankallande) och Talal Yahia, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar varav 1 fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjdes med 10% 2024-01-01.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan för tillfället, men har lagt en beställning på upprättande av underhållsplan under 2025 som ska redovisa fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen 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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2006	Relining stammar
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
2023-2024	IMD el och vatten
2023-2024	Stambyte
2024	OVK genomförd

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

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Fläktbyte
2025-2026	Renovering av taken samt installation av solpaneler

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 258 och under året har det tillkommit 20 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 257.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	40	70	186	188	178
Skuldsättning, kr/kvm	7 188	5 497	3 024	1 310	1 352
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 602	6 010	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	7	4	2	2
Energikostnad, kr/kvm	271	232	194	177	173
Årsavgifter, kr/kvm	958	832	763	748	733
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	969	822	781	780	744
Nettoomsättning, tkr	14 304	12 466	11 537	11 522	10 970
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 244	-677	927	1 526	709
Soliditet, %	11	15	26	42	39

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader samt förlust vid avyttring av del av markanläggning samt tidigare stammar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 5 984 571 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 40 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3% från 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	5 318 086	-102 827	817 181	6 032 440
S:a bundet eget kapital, kr	7 421 686	-102 827	817 181	8 136 040
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 753 117	-573 892	-817 181	8 362 044
Årets resultat, kr	-676 719	676 719	-3 244 145	-3 244 145
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 076 398	102 827	-4 061 326	5 117 899
S:a eget kapital, kr	16 498 084	0	-3 244 145	13 253 939

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 101 000 kr samt ianspråktagande skett med 386 646 kr. Årets

förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation och ianspråkstagande av underhållsfonden.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	9 179 225
Årets resultat, kr	-3 244 145
Reservation till underhållsfond, kr	-852 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	34 819
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 117 899

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 117 899
------------------------------------	------------------

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	14 303 931	12 465 603
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 500	107 236
Summa Rörelseintäkter		14 342 431	12 572 839
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 093 568	-8 805 508
Övriga externa kostnader	Not 5	-549 539	-448 817
Personalkostnader	Not 6	-386 038	-298 661
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 805 850	-1 393 052
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-1 996 936	0
Summa Rörelsekostnader		-13 831 930	-10 946 037
Rörelseresultat		510 501	1 626 802
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 096	9 461
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 759 743	-2 312 983
Summa Finansiella poster		-3 754 647	-2 303 522
Resultat efter finansiella poster		-3 244 145	-676 719
Resultat före skatt		-3 244 145	-676 719
Årets resultat		-3 244 145	-676 719



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	118 468 628	34 356 387
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	62 999 819
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		118 468 628	97 356 206
Summa Anläggningstillgångar		118 468 628	97 356 206

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 048	2 798
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 395 944	12 103 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	616 269	358 263
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 032 261	12 464 907
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	45 695	8 649
<i>Summa Kassa och bank</i>		45 695	8 649
Summa Omsättningstillgångar		4 077 956	12 473 556
Summa Tillgångar		122 546 584	109 829 762

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 103 600	2 103 600
Fond för yttre underhåll	6 032 440	5 318 086
Summa Bundet eget kapital	8 136 040	7 421 686

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 362 044	9 753 117
Årets resultat	-3 244 145	-676 719
Summa Fritt eget kapital	5 117 899	9 076 398

Summa Eget kapital	13 253 939	16 498 084
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	78 558 484	33 408 484
Summa Långfristiga skulder		78 558 484	33 408 484

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	27 775 000	50 660 000
Leverantörsskulder		703 637	7 097 692
Skatteskulder		28 308	39 722
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	63 479	56 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 163 737	2 069 723
Summa Kortfristiga skulder		30 734 161	59 923 194

Summa Skulder		109 292 645	93 331 678
---------------	--	-------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		122 546 584	109 829 762
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 510 501 1 626 802

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 805 850 1 393 052

Utrangeringar 1 996 936 0

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 3 802 786 1 393 052

Erhållen ränta 5 096 9 461

Erlagd ränta -3 814 693 -2 004 423

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

503 690 1 024 892

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -239 179 227 362

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -6 249 083 4 475 754

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -6 488 261 4 703 116

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-5 984 571 5 728 009

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar -24 915 207 -58 371 773

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -24 915 207 -58 371 773

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 22 265 000 39 415 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 22 265 000 39 415 000

Årets kassaflöde

-8 634 778 -13 228 764

Likvida medel vid årets början 12 039 775 25 268 539

Likvida medel vid årets slut 3 404 997 12 039 775

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive inanspråktagande 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.

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 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 2022-2020 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 063 260	11 639 557
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	335 913	0
	Hyror bostäder	0	472
	Hyror lokaler	189 862	186 160
	Hyror garage och parkeringsplatser	604 356	603 816
	Hyror förbrukningsbaserad	68 730	6 494
	Hyror övrigt	9 012	10 412
	Övriga primära intäkter	54 621	44 824
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 325 753	12 491 735
	Avgiftsbortfall	0	-7 440
	Hysesbortfall	-21 822	-18 692
	<i>Summa</i>	-21 822	-26 132
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	14 303 931	12 465 603

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	75 436
	Övriga sekundära intäkter	38 500	31 800
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	38 500	107 236
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 513 837	-1 646 341
	Snö och halk-bekämpning	-369 932	-349 245
	Reparationer	-1 067 416	-888 056
	Planerat underhåll	-34 819	-351 827
	Försäkringsskador	-209 186	-179 658
	El	-1 290 866	-1 141 610
	Uppvärmning	-2 055 820	-1 816 653
	Vatten	-666 856	-591 681
	Sophämtning	-359 797	-306 109
	Fastighetsförsäkring	-204 471	-195 960
	Kabel-TV och bredband	-229 469	-327 085
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-388 300	-379 813
	Förvaltningsavtalskostnader	-681 154	-627 133
	Övriga driftkostnader	-21 644	-4 338
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 093 568	-8 805 508
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	-69 437	-77 166
	Administrationskostnader	-92 558	-77 944
	Extern revision	-21 000	-19 875
	Konsultkostnader	-79 125	-48 625
	Medlemsavgifter	-96 940	-93 870
	Föreningsverksamhet	-45 000	-29 250
	Övriga förvaltningskostnader	-145 479	-102 087
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-549 539	-448 817
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	0
	Övriga arvoden	-312 888	-245 449
	Sociala avgifter	-68 150	-53 212
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-386 038	-298 661

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelsekostnader

Förlust vid avyttring av tillgångar

-1 996 936

0

*Summa Övriga rörelsekostnader***-1 996 936****0**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB

2 911

8 107

Övriga ränteintäkter och liknande poster

2 185

1 354

*Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter***5 096****9 461**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut

-3 755 576

-2 307 779

Övriga räntekostnader

-4 167

-5 204

*Summa Räntekostnader och liknande resultatposter***-3 759 743****-2 312 983**

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 587 223	64 996 150
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 706 628	1 706 628
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 779 461	5 779 461
	Årets investeringar	87 915 027	4 591 073
	Årets försäljningar/utrangeringar	-3 500 642	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	161 487 697	77 073 312
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-42 716 925	-41 338 884
	Årets avskrivningar	-1 805 850	-1 378 041
	Återförda avskrivningar	1 503 706	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-43 019 069	-42 716 925
	<i>Utgående redovisat värde</i>	118 468 628	34 356 387
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<i>Summa</i>	204 089 000	204 089 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	106 664 000	84 200 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	106 664 000	84 200 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	62 999 819	9 219 120
	Årets investeringar	24 915 208	53 780 700
	Omklassificering till byggnad	-87 915 027	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	62 999 819
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 359 302	12 031 126
	Övriga fordringar	36 642	72 719
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 395 944	12 103 845

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	616 269	358 263
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	616 269	358 263

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

Kassa och bank

Bankkonto 7	45 695	8 649
<i>Summa Kassa och bank</i>	45 695	8 649

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,73%	2028-10-30	25 000 000	0
Stadshypotek AB	3,85%	2025-07-09	3 000 000	0
Stadshypotek AB	3,16%	2025-05-06	24 505 000	660 000
Stadshypotek AB	3,88%	2026-03-30	20 000 000	0
Stadshypotek AB	4,26%	2027-10-30	16 200 000	0
Stadshypotek AB	4,24%	2026-12-30	8 403 384	0
Stadshypotek AB	1,1%	2026-12-01	2 385 000	45 000
Stadshypotek AB	1,02%	2026-12-01	6 840 100	225 000
			106 333 484	930 000

Långfristig del	78 558 484
Nästa års amortering av långfristig skuld	270 000
Lån som ska konverteras inom ett år	27 505 000
Kortfristig del	27 775 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	930 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 720 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,28%
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>
Stadshypotek AB	2,73%	2028-10-30	25 000 000	0
Stadshypotek AB	3,85%	2025-07-09	3 000 000	0
Stadshypotek AB	3,16%	2025-05-06	24 505 000	660 000
Stadshypotek AB	3,88%	2026-03-30	20 000 000	0
Stadshypotek AB	4,26%	2027-10-30	16 200 000	0
Stadshypotek AB	4,24%	2026-12-30	8 403 384	0
Stadshypotek AB	1,1%	2026-12-01	2 385 000	45 000
Stadshypotek AB	1,02%	2026-12-01	6 840 100	225 000
			106 333 484	930 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 270 000

Lån som ska konverteras inom ett år 27 505 000

Kortfristig del 27 775 000

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

Momsskuld	171	0
Inre fond	52 731	53 660
Övriga kortfristiga skulder	10 577	2 398
<i>Summa Övriga skulder</i>	63 479	56 058

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

Förutbetalda hyror och avgifter	1 160 913	1 101 669
Upplupna räntekostnader	375 012	429 962
Övriga upplupna kostnader	627 812	538 092
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 163 737	2 069 723

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Herrgården i Upplands Väsby, org.nr. 714800-2590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Herrgården i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den 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 Bostadsrättsförening Herrgården 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 provar 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

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Callerhorn
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-23 kl. 13:10:28



JANINA LAGEMYR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 08:35:04



NELLIE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 22:49:07



ANMAR MOHAMMED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 23:39:13



STEFAN LINDBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 14:29:05



PERO PRSKALO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 14:22:09



BO CALLERHORN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 09:16:14



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 07:53:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-28 kl. 13:56:45



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 07:51:45



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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