



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Hjorten i Upplands Väsby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hjorten i Upplands Väsby med säte i UPPLANDS VÄSBY org.nr. 714800-2293 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-25.

Föreningen äger och förvaltar

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

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------------|--------------|----------------------|
| Upplands Väsby Vilunda 28:21 | 1968-04-15 | 1967 |

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

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

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

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|------------------|-------------|------------|------------|
| Åke Johansson | Ordförande | 1974-03-25 | |
| Bo Johansson | Ledamot | 2018-04-30 | |
| Daniel C B Nämnd | Ledamot | 2012-05-09 | |
| Hans Sedin | Ledamot | 2018-04-30 | 2022-06-01 |
| Hans Sedin | Suppleant | 2022-06-01 | |
| Martin Nordström | Ledamot | 2022-06-01 | |
| Martin Nordström | Suppleant | 2018-04-30 | 2022-06-01 |
| Mehmet Arslan | HSB-Ledamot | 2017-03-31 | |
| Susanne Aaro | Suppleant | 2018-04-30 | 2022-06-01 |
| Annika Ireblad | Suppleant | 2022-06-01 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Åke Johansson, Daniel Nämnd och suppleant är Hans Sedin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit: Åke Johansson, Bo Johansson, Daniel C B Nämnd, Martin Nordström.

Firman tecknas enligt ovan två i förening.

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

Valberedning har varit: Bertil Jonsson (sammankallande), Niclas Dimander och Marco Espinoza, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 11 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 2 % fr.o.m. 2022-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-04-19.

Byte av samtliga hissar

Obligatorisk ventilationskontroll OVK

Total renovering av samtliga garage

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-------|---|
| 2003 | Stambyte |
| 2013 | Fönsterbyte |
| 2017 | Omläggning av yttertak |
| 2018 | Energideklaration och PCB-sanering vid entré |
| 2019 | Radonmätning |
| 2020 | Omläggning tak över entréer inklusive målning |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 189 och under året har det tillkommit 23 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 195.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|--------|--------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 121 | 122 | 179 | 174 | 136 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 5 857 | 5 999 | 2 090 | 2 192 | 2 328 |
| Räntekänslighet, % | 8 | 8 | 3 | 3 | 3 |
| Energikostnad, kr/kvm | 212 | 197 | 196 | 0 | 0 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 654 | 573 | 558 | 0 | 0 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 776 | 761 | 725 | 710 | 696 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 851 | 803 | 765 | 0 | 0 |
| Nettoomsättning, tkr | 11 297 | 10 338 | 9 880 | 9 742 | 9 468 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 277 | -72 | 936 | 850 | 98 |
| Soliditet, % | 13 | 12 | 25 | 25 | 23 |

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 1 303 200 | 0 | 0 | 1 303 200 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 2 505 850 | 0 | -422 106 | 2 083 744 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 3 809 050 | 0 | -422 106 | 3 386 944 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 7 262 333 | -72 319 | 422 106 | 7 612 120 |
| Årets resultat, kr | -72 319 | 72 319 | 276 807 | 276 807 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 7 190 014 | 0 | 698 913 | 7 888 927 |
| S:a eget kapital, kr | 10 999 064 | 0 | 276 807 | 11 275 871 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 136 000 kr samt ianspråktagande skett med 558 106 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 7 612 120 |
| Årets resultat, kr | 276 807 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 7 888 927 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr | -256 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 113 719 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 7 746 646 |

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

| Resultaträkning | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------|--------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 11 297 077 | 10 337 856 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -8 062 519 | -6 941 625 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -571 383 | -343 469 |
| Planerat underhåll | | -113 719 | -558 106 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -223 260 | -199 327 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 117 537 | -956 427 |
| Övriga rörelsekostnader | Not 5 | 0 | -74 501 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-10 088 419</u> | <u>-9 073 455</u> |
| Rörelseresultat | | 1 208 658 | 1 264 401 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 6 | 7 858 | 6 674 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 7 | <u>-939 709</u> | <u>-1 343 393</u> |
| Summa finansiella poster | | <u>-931 851</u> | <u>-1 336 719</u> |
| Årets resultat | | 276 807 | -72 319 |

| Balansräkning | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 38 697 316 | 39 814 854 |
| Pågående nyanläggningar | Not 9 | <u>41 179 742</u> | <u>34 027 489</u> |
| | | 79 877 059 | 73 842 342 |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>79 877 059</u> | <u>73 842 342</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 20 642 | 6 026 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | | 4 915 517 | 14 202 605 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 108 | 83 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | <u>1 552 955</u> | <u>880 376</u> |
| | | 6 489 222 | 15 089 090 |
| Kassa och bank | Not 12 | 592 818 | 578 384 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>7 082 041</u> | <u>15 667 474</u> |
| Summa tillgångar | | <u>86 959 099</u> | <u>89 509 816</u> |

| Balansräkning | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 1 303 200 | 1 303 200 |
| Yttre underhållsfond | 2 083 744 | 2 505 850 |
| | <u>3 386 944</u> | <u>3 809 050</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 7 612 120 | 7 262 333 |
| Årets resultat | 276 807 | -72 319 |
| | <u>7 888 927</u> | <u>7 190 014</u> |
| Summa eget kapital | <u>11 275 871</u> | <u>10 999 064</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 70 993 896 | 74 518 760 |
| | <u>70 993 896</u> | <u>74 518 760</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 1 760 888 | 0 |
| Leverantörsskulder | 1 480 281 | 1 951 322 |
| Skatteskulder | 5 434 | 18 222 |
| Fond för inre underhåll | 702 960 | 643 375 |
| Övriga skulder | Not 15 4 087 | 3 877 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 735 682 | 1 375 197 |
| | <u>4 689 332</u> | <u>3 991 993</u> |
| Summa skulder | 75 683 228 | 78 510 753 |
| Summa eget kapital och skulder | <u>86 959 099</u> | <u>89 509 816</u> |

| Kassaflödesanalys | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 276 807 | -72 319 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 1 117 537 | 956 427 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 1 394 345 | 884 108 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -687 220 | -695 068 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -1 063 549 | 499 174 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -356 424 | 688 214 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -7 152 253 | -37 431 430 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -7 152 253 | -37 431 430 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -1 763 976 | 48 558 524 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -1 763 976 | 48 558 524 |
| Årets kassaflöde | -9 272 653 | 11 815 308 |
| Likvida medel vid årets början | 14 780 989 | 2 965 681 |
| Likvida medel vid årets slut | 5 508 336 | 14 780 989 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 9 510 624 | 9 324 148 |
| Individuell mätning el | 735 470 | 367 402 |
| Hyror | 1 069 468 | 584 790 |
| Övriga intäkter | 332 843 | 200 502 |
| Bruttoomsättning | <u>11 648 405</u> | <u>10 476 842</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | -291 411 | -79 190 |
| Hyresförluster | -120 | 0 |
| Avsatt till inre fond | -59 796 | -59 796 |
| | <u>11 297 077</u> | <u>10 337 856</u> |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 1 955 654 | 2 063 601 |
| Reparationer | 1 269 013 | 566 114 |
| El | 1 372 366 | 802 175 |
| Uppvärmning | 1 479 880 | 1 547 932 |
| Vatten | 515 089 | 466 689 |
| Sophämtning | 437 130 | 378 359 |
| Fastighetsförsäkring | 161 935 | 155 707 |
| Kabel-TV och bredband | 63 562 | 68 088 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 252 824 | 249 434 |
| Förvaltningsarvoden | 524 971 | 607 902 |
| Övriga driftkostnader | 30 095 | 35 624 |
| | <u>8 062 519</u> | <u>6 941 625</u> |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Bevakningskostnader | 359 143 | 248 504 |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 61 330 | 8 982 |
| Administrationskostnader | 71 074 | 30 553 |
| Extern revision | 18 000 | 13 125 |
| Konsultkostnader | 19 531 | 0 |
| Medlemsavgifter | 42 305 | 42 305 |
| | <u>571 383</u> | <u>343 469</u> |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 175 060 | 138 400 |
| Revisionsarvode | 4 800 | 4 800 |
| Övriga arvoden | 0 | 20 950 |
| Sociala avgifter | 43 400 | 35 177 |
| | <u>223 260</u> | <u>199 327</u> |
| Not 5 Övriga rörelsekostnader | | |
| Utrangering | <u>0</u> | <u>74 501</u> |
| | 0 | 74 501 |
| Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 5 680 | 6 290 |
| Övriga ränteintäkter | 2 178 | 384 |
| | <u>7 858</u> | <u>6 674</u> |
| Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 938 131 | 555 434 |
| Övriga räntekostnader | 1 578 | 787 959 |
| | <u>939 709</u> | <u>1 343 393</u> |

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|--------------------|
| Not 8 | Byggnader och mark | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 61 683 875 | 56 616 397 |
| Anskaffningsvärde mark | 1 034 608 | 1 034 608 |
| Årets investeringar | 0 | 5 166 695 |
| Årets utrangeringar | | -99 217 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 62 718 483 | 62 718 483 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -22 903 629 | -21 971 917 |
| Årets avskrivningar | -1 117 537 | -956 427 |
| Årets försäljning/utrangeringar | 0 | 24 716 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -24 021 166 | -22 903 628 |
| Utgående bokfört värde | 38 697 316 | 39 814 855 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 120 000 000 | 100 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 1 802 000 | 2 103 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 55 000 000 | 42 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 2 822 000 | 2 998 000 |
| Summa taxeringsvärde | 179 624 000 | 147 101 000 |
| Not 9 | Pågående nyanläggningar och förskott | |
| Ingående anskaffningsvärde | 34 027 489 | 1 688 252 |
| Årets investeringar | 7 152 254 | 32 339 237 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 41 179 742 | 34 027 489 |
| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar | |
| Skattekonto | 108 | 83 |
| | 108 | 83 |
| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | |
| Förutbetalda kostnader | 1 552 955 | 880 376 |
| | 1 552 955 | 880 376 |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | |
| Not 12 | Kassa och bank | |
| SBAB | 2 386 | 0 |
| Swedbank | 590 432 | 578 384 |
| | 592 818 | 578 384 |

| Noter | | 2022-12-31 | 2021-12-31 | | |
|---|------------|------------|------------------|-------------------|----------------------|
| Not 13 Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Villkorsändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
| Stadshypotek AB | 289014 | 0,91% | 2024-06-30 | 3 271 000 | 800 000 |
| Stadshypotek AB | 404578 | 0,89% | 2025-09-30 | 4 260 908 | 73 888 |
| Stadshypotek AB | 534440 | 3,65% | 2027-12-01 | 1 743 276 | 148 000 |
| Swedbank | 2658791849 | 0,85% | 2024-09-25 | 4 142 100 | 74 000 |
| Swedbank | 2950689477 | 1,31% | 2024-08-23 | 10 015 000 | 165 000 |
| Swedbank | 2953446420 | 1,01% | 2026-03-25 | 11 790 000 | 120 000 |
| Swedbank | 2953632417 | 1,32% | 2028-05-24 | 11 820 000 | 120 000 |
| Swedbank | 2953893126 | 1,22% | 2030-08-23 | 10 862 500 | 110 000 |
| Swedbank | 2954202210 | 1,33% | 2027-11-25 | 7 425 000 | 75 000 |
| Swedbank | 2954202228 | 1,49% | 2029-11-23 | 7 425 000 | 75 000 |
| | | | | 72 754 784 | 1 760 888 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | 63 950 344 | |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 70 993 896 | |
| Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. | | | | | |
| Ställda säkerheter | | | | | |
| Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | | | | 81 706 000 | 81 706 000 |
| Not 14 Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | | 1 760 888 | 0 |
| | | | | 1 760 888 | 0 |
| Not 15 Övriga skulder | | | | | |
| Depositioner | | | | 3 877 | 3 877 |
| Momsskuld | | | | 210 | 0 |
| | | | | 4 087 | 3 877 |
| Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | |
| Upplupna räntekostnader | | | | 22 661 | 20 252 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | | | | 951 697 | 833 764 |
| Övriga upplupna kostnader | | | | -270 176 | 521 181 |
| | | | | 704 182 | 1 375 197 |
| Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år. | | | | | |
| Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut | | | | | |
| Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut | | | | | |

Noter **2022-12-31** **2021-12-31**

Stockholm, den
Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
 Bo Johansson

.....
 Daniel C B Nämnd

.....
 Martin Nordström

.....
 Nils Åke Johansson

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hjorten i Upplands Väsby, org.nr. 714800-2293

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hjorten i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hjorten i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2022 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 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 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

Olof Andersson
Av föreningen vald revisor

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.

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 står något i årsredovisningen.