



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Herrgården i Upplands väsby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

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

### Föreningen äger och förvaltar

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

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

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
45	lokaler (ink förråd)	781
67	garageplatser	794
208	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13988
104	p-platser	0
<b>Totalt 424 objekt</b>		<b>15563</b>

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



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Hemström	Ordförande	2012-05-02	
Johan Andersson	Ledamot	2014-05-19	2022-05-19
Pero Prskalo	Ledamot	2022-05-19	
Jakob Heinemann	Ledamot	2022-05-19	
Janina Lagemyr	Ledamot	2021-09-27	
Anmar Mohammed	HSB-Ledamot	2020-07-27	
Stefan Lindblom	Ledamot	2020-06-25	
Tuula Wilander	Suppleant	2017-06-28	
Henrik Forsman	Suppleant	2020-06-25	2022-10-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Lars Hemström, Jakob Heinemann, Pero Prskalo och suppleant är Henrik Forsman.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit: Lars Hemström, Stefan Lindblom.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

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

Valberedning har varit: Isak Quinchao(sammankallande), Annelie Borg, samt Nellie Karlsson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11. På stämman deltog 33 medlemmar varav 1 med fullmakt.

Extra stämma hölls 2022-05-31.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året 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 2022-09-30.

Dränering Herrgårdsvägen 15 - 31

Projekteringsmöten för stambyte med start 2023-01-09

Start för ombyggnation av vävstugan till övernattningslägenhet

Nya portar varmgarage

Entré trappor fixade Herrgårdsvägen 15 - 37

Skyddsrum besiktade och godkända

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2006	Relining stammar
2016-2017	Dränering Husarvägen
2021-2022	Dränering Herrgårdsvägen

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

Årtal	Ändamål
2023	Slamsugning dagvatten brunnar
2023	Lekplats åtgärder efter besiktning
2023	Översyn nödbelysning i samtliga källare
2024	Träpanel kallgarage och soprum
2023-2024	Egen el
2023-2025	Stambyte
2025-2026	Fläktbyte ventilation
2025-2026	Renovering av taken

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 260 och under året har det tillkommit 24 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 259.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	186	188	178	173	227
Skuldsättning, kr/kvm	3 024	1 310	1 352	1 318	1 329
Räntekänslighet, %	4	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	194	177	173	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	572	566	538	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	763	748	733	719	719
Totala intäkter, kr/kvm	781	780	744	0	0
Nettoomsättning, tkr	11 537	11 522	10 970	10 694	10 659
Resultat efter finansiella poster, tkr	927	1 526	709	1 259	297
Soliditet, %	26	42	39	38	37

### 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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 103 600	0	0	2 103 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 292 842	0	224 610	5 517 452
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>7 396 442</b>	<b>0</b>	<b>224 610</b>	<b>7 621 052</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	7 325 375	1 526 329	-224 610	8 627 094
Årets resultat, kr	1 526 329	-1 526 329	926 657	926 657
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>8 851 704</b>	<b>0</b>	<b>702 047</b>	<b>9 553 751</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>16 248 146</b>	<b>0</b>	<b>926 657</b>	<b>17 174 803</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 330 000 kr samt ianspråktagande skett med 105 390 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	8 627 094
Årets resultat, kr	926 657
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>9 553 751</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-330 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	529 366
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>9 753 117</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	11 536 641	11 522 037
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-7 728 465	-7 751 406
Övriga externa kostnader	Not 3	-332 281	-265 511
Planerat underhåll		-529 366	-105 390
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-380 818	-335 085
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 295 408	-1 295 408
Summa rörelsekostnader		-10 266 338	-9 752 801
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 270 303</b>	<b>1 769 237</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 340	4 235
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-347 986	-247 143
Summa finansiella poster		-343 646	-242 908
<b>Årets resultat</b>		<b>926 657</b>	<b>1 526 328</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	31 143 354	32 423 752
Inventarier och maskiner	Not 8	15 011	30 022
Pågående nyanläggningar	Not 9	9 219 120	216 276
		<u>40 377 485</u>	<u>32 670 049</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>40 377 485</u>	<u>32 670 049</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		22 169	51 562
Avräkningskonto HSB Stockholm		25 141 152	5 888 029
Övriga fordringar	Not 10	71 410	66 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	567 564	236 580
		<u>25 802 295</u>	<u>6 242 785</u>
Kassa och bank	Not 12	127 387	85 537
Summa omsättningstillgångar		<u>25 929 681</u>	<u>6 328 322</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>66 307 166</b></u>	<u><b>38 998 371</b></u>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 103 600	2 103 600
Yttre underhållsfond	<u>5 517 452</u>	<u>5 292 842</u>
	7 621 052	7 396 442
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 627 094	7 325 375
Årets resultat	<u>926 657</u>	<u>1 526 328</u>
	9 553 750	8 851 704
Summa eget kapital	<u>17 174 802</u>	<u>16 248 146</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>42 793 484</u>	<u>9 375 100</u>
	42 793 484	9 375 100
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 1 860 000	11 013 384
Leverantörsskulder	2 694 990	806 956
Skatteskulder	30 813	25 149
Fond för inre underhåll	54 028	55 682
Övriga skulder	Not 15 42 817	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 656 232</u>	<u>1 473 954</u>
	6 338 880	13 375 125
Summa skulder	49 132 364	22 750 225
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>66 307 166</u></b>	<b><u>38 998 371</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	926 657	1 526 328
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 295 408	1 295 408
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 222 065</u>	<u>2 821 736</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-306 387	8 873
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 117 139	94 163
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 032 817</u>	<u>2 924 772</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-9 002 844	-216 276
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-9 002 844</u>	<u>-216 276</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	24 265 000	-660 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>24 265 000</u>	<u>-660 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>19 294 973</b>	<b>2 048 496</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 973 566</b>	<b>3 925 070</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>25 268 539</b>	<b>5 973 566</b>

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.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**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
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	10 670 156	10 460 848
Hyror	793 112	673 974
Övriga intäkter	109 646	407 417
Bruttoomsättning	<u>11 572 914</u>	<u>11 542 239</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-36 093	-20 202
Hyresförluster	<u>-180</u>	<u>0</u>
	<b>11 536 641</b>	<b>11 522 037</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 158 805	2 562 913
Reparationer	774 233	709 117
El	612 904	396 711
Uppvärmning	1 648 630	1 723 137
Vatten	609 657	500 394
Sophämtning	334 699	254 757
Fastighetsförsäkring	217 144	283 683
Kabel-TV och bredband	304 005	301 588
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	365 323	353 763
Förvaltningsarvoden	664 827	614 586
Övriga driftkostnader	<u>38 238</u>	<u>50 758</u>
	<b>7 728 465</b>	<b>7 751 406</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	37 175	60 642
Administrationskostnader	120 892	125 624
Extern revision	18 875	18 125
Konsultkostnader	94 219	0
Medlemsavgifter	<u>61 120</u>	<u>61 120</u>
	<b>332 281</b>	<b>265 511</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	272 722	241 632
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	41 800	39 200
Sociala avgifter	<u>61 296</u>	<u>49 253</u>
	<b>380 818</b>	<b>335 085</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 016	3 946
Övriga ränteintäkter	<u>324</u>	<u>289</u>
	<b>4 340</b>	<b>4 235</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	346 470	242 533
Övriga räntekostnader	<u>1 516</u>	<u>4 610</u>
	<b>347 986</b>	<b>247 143</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	70 775 611	70 775 611
Anskaffningsvärde mark	1 706 628	1 706 628
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>72 482 239</b>	<b>72 482 239</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-40 058 487	-38 778 089
Årets avskrivningar	-1 280 398	-1 280 398
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-41 338 884</b>	<b>-40 058 487</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>31 143 354</b>	<b>32 423 752</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	137 000 000	115 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 065 000	1 962 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	62 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 024 000	3 213 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>204 089 000</b>	<b>168 175 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	75 054	75 054
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>75 054</b>	<b>75 054</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-45 032	-30 022
Årets avskrivningar	-15 011	-15 011
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-60 043</b>	<b>-45 032</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>15 011</b>	<b>30 022</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	216 276	0
Årets investeringar	9 002 844	216 276
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>9 219 120</b>	<b>216 276</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	71 410	66 613
	<b>71 410</b>	<b>66 613</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	567 564	236 580
	<b>567 564</b>	<b>236 580</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Handelsbanken	127 387	85 537
	<b>127 387</b>	<b>85 537</b>

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	548272	4,24%	2026-12-30	8 778 384	300 000
Stadshypotek AB	250442	3,00%	2023-02-24	1 200 000	0
Stadshypotek AB	410395	1,02%	2026-12-01	7 215 100	300 000
Stadshypotek AB	419164	1,10%	2026-12-01	2 460 000	60 000
Stadshypotek AB	533453	3,80%	2024-10-30	25 000 000	0
				44 653 484	660 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			41 353 484	
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>42 793 484</b>	
	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.				
	<b>Ställda säkerheter</b>				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			44 820 000	31 164 300
	Varav obelånade			0	-5 865 000
				44 820 000	25 299 300
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
	Kortfristig del av långfristig skuld			1 860 000	11 013 384
				<b>1 860 000</b>	<b>11 013 384</b>
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>				
	Källskatt			42 817	0
				<b>42 817</b>	<b>0</b>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>				
	Upplupna räntekostnader			121 402	26 094
	Förutbetalda hyror och avgifter			1 012 961	961 732
	Övriga upplupna kostnader			521 869	486 128
				<b>1 656 232</b>	<b>1 473 954</b>
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.				
<b>Not 17</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>				
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut				

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

Stockholm, den .....  
**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Anmar Mohammed.....  
Jakob Heinemann.....  
Janina Lagemyr.....  
Lars Hemström.....  
Pero Prskalo.....  
Stefan Lindblom

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Bo Callerhorn  
Av föreningen vald revisor.....  
Erik Davidsson  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Herrgården i Upplands Väsby för räkenskapsåret 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 Herrgården 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Callerhorn  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-03-28 kl. 15:33:55



**JANINA LAGEMYR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 13:43:28



**JAKOB HEINEMANN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 17:21:24



**ANMAR MOHAMMED**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 16:01:41



**STEFAN LINDBLOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 15:47:00



**PERO PRSKALO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 15:07:57



**BO CALLERHORN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 12:54:41



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 19:05:18



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-04-11 kl. 14:25:56



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 22:03:22



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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