



Årsredovisning 2025

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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 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. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
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.	T.o.m.
Lars Hemström	Ordförande	2012-05-02	
Pero Prskalo	Ledamot	2022-05-19	
Sari-Anne Ekola	Ledamot	2025-05-29	
Janina Lagemyr	Ledamot	2021-09-27	2025-05-29
Anmar Mohammed	Ledamot	2020-07-27	
Stefan Lindblom	Ledamot	2020-06-25	
Nellie Karlsson	Ledamot	2023-05-22	
Isak Karlsson	Ledamot	2025-05-29	
Tuula Wilander	Suppleant	2017-06-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Lindblom, Nellie Karlsson, Lars Hemström, Sari-Anne Ekola och Isak Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Hemström, Sari-Anne Ekola och Stefan Lindblom.

Revisorer har varit: Seyed Morteza Najafi vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Mikaela Sirén (sammankallande) samt Charlotte Dulén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 17st röstberättigade medlemmar varav en fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 3% 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

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.

Föreningen har under 2025 utfört följande underhåll:

- Ommålning av garagelängor
- Planterat 4 nya träd.
- ELSÄK-FS 2022:3 genomförd
- Inköp av utrustning till undercentral för att förbättra värmesystemet
- Inköp och motering av 4 farthinder

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 7 åren:

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Fläktbyte
2025-2026	Renovering av taken

Medlemsinformation

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 257 och under året har det tillkommit 24 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 261.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	189	40	70	186	188
Skuldsättning, kr/kvm	6 766	7 188	5 497	3 024	1 310
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 555	7 602	6 010	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	7	4	2
Energikostnad, kr/kvm	257	271	232	194	177
Årsavgifter, kr/kvm	1 045	958	832	763	748
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 004	969	822	781	780
Nettoomsättning, tkr	15 463	14 304	12 466	11 537	11 522
Resultat efter finansiella poster, tkr	-558	-3 244	-677	927	1 526
Soliditet, %	10	11	15	26	42

Definitioner till nyckeltalen finnes i not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar som ej är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 090 905 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 189 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2% från 2026-01-01. 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	6 032 440	0	285 482	6 317 922
S:a bundet eget kapital, kr	8 136 040	0	285 482	8 421 522
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 362 044	-3 244 145	-285 482	4 832 417
Årets resultat, kr	-3 244 145	3 244 145	-558 117	-558 117
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 117 899	0	-843 599	4 274 300
S:a eget kapital, kr	13 253 939	0	-558 117	12 695 822

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 852 000 kr samt ianspråktagande skett med 566 518 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	5 117 899
Årets resultat, kr	-558 117
Reservation till underhållsfond, kr	-852 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	566 518
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 274 300

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 274 300
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	15 463 023	14 303 931
Övriga rörelseintäkter	Not 3	220 618	38 500
Summa Rörelseintäkter		15 683 640	14 342 431
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 248 063	-9 093 568
Övriga externa kostnader	Not 5	-365 260	-549 539
Personalkostnader	Not 6	-367 077	-386 038
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 897 495	-1 805 850
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-1 996 936
Summa Rörelsekostnader		-12 877 895	-13 831 930
Rörelseresultat		2 805 746	510 501
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 169	5 096
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 367 032	-3 759 743
Summa Finansiella poster		-3 363 863	-3 754 647
Resultat efter finansiella poster		-558 117	-3 244 145
Resultat före skatt		-558 117	-3 244 145
Årets resultat		-558 117	-3 244 145

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	115 571 133	118 468 628
Summa Materiella anläggningstillgångar		115 571 133	118 468 628
Summa Anläggningstillgångar		115 571 133	118 468 628
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 031	20 048
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 798 367	3 395 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	689 272	616 269
Summa Kortfristiga fordringar		5 497 670	4 032 261
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	81 642	45 695
Summa Kassa och bank		81 642	45 695
Summa Omsättningstillgångar		5 579 312	4 077 956
Summa Tillgångar		121 150 445	122 546 584

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 103 600	2 103 600
Fond för yttre underhåll		6 317 922	6 032 440
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		8 421 522	8 136 040
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 832 417	8 362 044
Årets resultat		-558 117	-3 244 145
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		4 274 300	5 117 899
Summa Eget kapital		12 695 822	13 253 939
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	64 550 000	78 558 484
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		64 550 000	78 558 484
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	41 123 484	27 775 000
Leverantörsskulder		658 012	703 637
Skatteskulder		17 404	28 308
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	94 433	63 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 011 290	2 163 737
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		43 904 623	30 734 161
Summa Skulder		108 454 623	109 292 645
Summa Eget kapital och skulder		121 150 445	122 546 584



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 805 746	510 501
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 897 495	1 805 850
Utrangeringar	0	1 996 936
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 897 495	3 802 786
Erhållen ränta	3 169	5 096
Erlagd ränta	-3 450 103	-3 814 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 256 307	503 690
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-70 450	-239 179
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-94 952	-6 249 083
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-165 402	-6 488 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 090 905	-5 984 571
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-24 915 207
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-24 915 207
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-660 000	22 265 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-660 000	22 265 000
Årets kassaflöde	1 430 905	-8 634 778
Likvida medel vid årets början	3 404 997	12 039 775
Likvida medel vid årets slut	4 835 902	3 404 997



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	18-30 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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.

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.

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 449 854	13 063 260
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 163 543	335 913
	Hyror lokaler	187 480	189 862
	Hyror garage och parkeringsplatser	604 356	604 356
	Hyror förbrukningsbaserad	0	68 730
	Hyror övrigt	12 623	9 012
	Övriga primära intäkter	70 985	54 621
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	15 488 841	14 325 753
	Hysesbortfall	-25 818	-21 822
	<i>Summa</i>	-25 818	-21 822
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	15 463 023	14 303 931
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	147 103	0
	Övriga sekundära intäkter	73 515	38 500
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	220 618	38 500
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 294 996	-2 194 992
	Snö och halk-bekämpning	-222 438	-369 932
	Reparationer	-596 148	-1 067 416
	Planerat underhåll	-566 518	-34 819
	Försäkringsskador	-191 465	-209 186
	El	-1 229 707	-1 290 866
	Uppvärmning	-2 000 475	-2 055 820
	Vatten	-788 408	-666 856
	Sophämtning	-455 473	-359 797
	Fastighetsförsäkring	-209 458	-204 471
	Kabel-TV och bredband	-266 946	-229 469
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-400 380	-388 300
	Övriga driftkostnader	-25 650	-21 644
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 248 063	-9 093 568

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-48 042	-69 437
	Administrationskostnader	-76 240	-92 558
	Extern revision	-28 625	-21 000
	Konsultkostnader	0	-79 125
	Medlemsavgifter	-65 160	-96 940
	Föreningsverksamhet	-26 500	-45 000
	Övriga förvaltningskostnader	-120 693	-145 479
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-365 260	-549 539
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-8 000	-5 000
	Övriga arvoden	-212 800	-312 888
	Mötesarvoden	-46 690	0
	Fritidskommittén	-33 000	0
	Sociala avgifter	-66 587	-68 150
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-367 077	-386 038
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-1 996 936
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-1 996 936
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 721	2 911
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 449	2 185
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 169	5 096

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 367 032	-3 755 576
	Övriga räntekostnader	0	-4 167
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 367 032	-3 759 743
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	150 419 220	69 587 223
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 706 628	1 706 628
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	9 361 849	5 779 461
	Årets investeringar	0	87 915 027
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-3 500 642
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	161 487 697	161 487 697
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-43 019 069	-42 716 925
	Årets avskrivningar	-2 897 495	-1 805 850
	Återförda avskrivningar	0	1 503 706
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-45 916 564	-43 019 069
	<i>Utgående redovisat värde</i>	115 571 133	118 468 628
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	163 000 000	137 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 462 000	2 065 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	52 000 000	62 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 835 000	3 024 000
	<i>Summa</i>	221 297 000	204 089 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	106 664 000	106 664 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	106 664 000	106 664 000

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	4 754 261	3 359 302
Övriga fordringar	44 106	36 642
<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 798 367	3 395 944

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	689 272	616 269
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	689 272	616 269

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 7	81 642	45 695
<i>Summa Kassa och bank</i>	81 642	45 695

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,02%	2026-12-01	6 840 100	0
Stadshypotek AB	1,10%	2026-12-01	2 385 000	0
Stadshypotek AB	4,24%	2026-12-30	8 403 384	0
Stadshypotek AB	4,26%	2027-10-30	16 035 000	0
Stadshypotek AB	2,80%	2028-03-30	24 175 000	0
Stadshypotek AB	2,73%	2028-10-30	25 000 000	0
Stadshypotek AB	2,70%	2026-01-09	2 835 000	495 000
Stadshypotek AB	3,88%	2026-03-30	20 000 000	0
			105 673 484	495 000

Långfristig del	65 210 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	40 463 484
Kortfristig del	40 463 484
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	495 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 980 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,17%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,02%	2026-12-01	6 840 100	0
Stadshypotek AB	1,10%	2026-12-01	2 385 000	0
Stadshypotek AB	4,24%	2026-12-30	8 403 384	0
Stadshypotek AB	4,26%	2027-10-30	16 035 000	0
Stadshypotek AB	2,80%	2028-03-30	24 175 000	0
Stadshypotek AB	2,73%	2028-10-30	25 000 000	0
Stadshypotek AB	2,70%	2026-01-09	2 835 000	495 000
Stadshypotek AB	3,88%	2026-03-30	20 000 000	0
			105 673 484	495 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	40 463 484
Kortfristig del	40 463 484

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	-3 955	171
Källskatt	37 471	0
Inre fond	52 731	52 731
Övriga kortfristiga skulder	8 186	10 577
<i>Summa Övriga skulder</i>	94 433	63 479

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 269 059	1 160 913
Upplupna räntekostnader	291 941	375 012
Övriga upplupna kostnader	450 290	627 812
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 011 290	2 163 737

Denna årsredovisning har godkänts av styrelsen 2026-02-21.

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 år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Herrgården i Upplands Väsby's finansiella ställning per den 31 december 2025 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på

oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Seyed Morteza Najafi

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-03-17 kl. 16:14:09



Nellie Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 13:33:52



Anmar Mohammed

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 10:04:31



Sari-Anne Ekola

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 21:12:02



Isak Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 10:17:39



Stefan Lindblom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 17:29:21



Pero Prskalo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 21:13:30



Seyed Morteza Najafi

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 15:35:53



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 16:57:31



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Herrgården i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Seyed Morteza Najafi

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 15:35:03



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 16:55:27



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.