



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Hägern i Täby



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hägern i Täby med säte i TÄBY org.nr. 716000-0381 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Täby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klaffen 1	1961-01-01	1961
Klaffen 2	1961-01-01	1961

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gensidige Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
134	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 654
1	externa förråd	4
1	lokaler (föreningslokal)	69
93	p-platser	0
Totalt 229 objekt		8 727

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 87 st 2 rok, 46 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ylva Andersson	Ordförande	2023-02-09	2024-12-30
Ylva Andersson	Ledamot	2017-05-22	
Oskar Ånnegård	Ordförande	2024-12-30	
Oskar Ånnegård	Ledamot	2023-06-19	
André Emanuel Eliasson	Ledamot	2023-06-19	
Lilian Ekh	Ledamot	2024-07-03	
Robin Arlekrans	Ledamot	2023-10-05	
Julia Alteros	Ledamot	2021-07-02	2024-07-03
Emma Olofsson	Ledamot	2024-07-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ylva Andersson, André Eliasson och Oskar Ånnegård.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av André Emanuel Eliasson, Ylva Andersson, Oskar Ånnegård, Lilian Ekh, Julia Alteros och Emma Olofsson.

Revisorer har varit: Daniel Wemmergård med Pia Geidnert som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Retora Revision & Rådgivning Aktiebolag.

Valberedning har varit: Fredrik Hansson (sammankallande) och Ulf Schyldt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-22. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar och 3 biträden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Styrelsen har beslutade om att höja årsavgifterna med 3,5 % från 2025-01-01.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-04.

Den planerade reliningen som skulle påbörjats 2024 är dock uppskjuten till och med 2025.
Orsak till detta pga av underleverantör inte kunnat utföra beställt arbete i tid.
styrelsen har vidtagit nödvändiga åtgärder mot underleverantören.

En genomgående el-besikning har gjorts under året av samtliga fastigheter.



De senaste 10 år har följande större åtgärder genomförts:

Artal	Åtgärd
2005	Stambyte, samtliga hus
2011	Byte av fönster samtliga hus
2017	Installation av laddstolpar för elbilar
2017 - 2020	Takrenovering
2018	Nytt låssystem
2018 - 2020	Ombyggnation av 2 st. lokaler till lägenheter
2021	Målning av trapphus
2020 - 2021	Installation av solceller på tre av taken, hus 20-24
2021 - 2022	Renovering av skyddsrum
2021-2022	Utbyte av takbrunnar på föreningens samtliga tak
2024	Myndighetskrav, EI - besiktning, fastigheten, åtgärdat och godkänt

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

Artal	Åtgärd
2025	Relining av vågräta stammar, samtliga hus
2025	Byte av styr- och reglerenhet, byte tappvarmvatten och avstängningsventiler, vatten
2025	Fasadtvätt av samtliga sidor och byggnader
2026	Renovering av fläktaggregat, justering av belysnings stolpar, rengöring av golv trapphus
2027	Renovering av tvättstugor
2027	OVK

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 163 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 163.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	140	107	71	57	86
Skuldsättning, kr/kvm	2 303	1 856	1 925	1 994	2 062
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 323	1 872	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	198	182	178	178	160
Årsavgifter, kr/kvm	812	738	659	653	649
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	95	94	95	98
Totala intäkter, kr/kvm	833	767	698	682	670
Nettoomsättning, tkr	7 235	6 601	6 088	5 946	5 841
Resultat efter finansiella poster, tkr	338	-415	-1 451	-1 814	-2
Soliditet, %	46	50	50	51	44

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	920 600	0	0	920 600
Upplåtelseavgifter, kr	5 835 895	0	0	5 835 895
Underhållsfond, kr	3 592 868	0	466 262	4 059 130
S:a bundet eget kapital, kr	10 349 363	0	466 262	10 815 625
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 367 057	-404 817	-466 262	7 495 978
Årets resultat, kr	-404 817	404 817	337 791	337 791
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 962 240	0	-128 471	7 833 769
S:a eget kapital, kr	18 311 603	0	337 791	18 649 394

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 473 000 kr samt ianspråktagande skett med 6 738 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	7 962 241
Årets resultat, kr	337 791
Reservation till underhållsfond, kr	-473 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	6 738
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 833 770

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 833 770
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	7 234 918	6 601 350
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 226	93 652
Summa Rörelseintäkter		7 273 144	6 695 002

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 812 459	-5 143 405
Övriga externa kostnader	Not 5	-225 888	-172 014
Personalkostnader	Not 6	-377 202	-293 510
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-879 780	-879 824
Summa Rörelsekostnader		-6 295 329	-6 488 753

Rörelseresultat

977 815 206 249

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	80 084	7 169
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-720 108	-628 200
Summa Finansiella poster		-640 024	-621 031

Resultat efter finansiella poster

337 791 -414 783

Resultat före skatt

337 791 -414 783

Skatter

Skatt på årets resultat		0	9 966
Summa Skatter		0	9 966

Årets resultat

337 791 -404 817

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Summa Materiella anläggningstillgångar

Not 9	33 752 824	34 632 604
Not 10	75 000	0
	33 827 824	34 632 604

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Summa Finansiella anläggningstillgångar

Not 11	500	500
	500	500
	33 828 324	34 633 104

Summa Anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa Kortfristiga fordringar

	30 336	8 331
Not 12	6 010 479	1 325 164
Not 13	496 387	342 220
	6 537 202	1 675 715

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Summa Kortfristiga placeringar

Not 14	250 000	250 000
	250 000	250 000
	6 787 202	1 925 715

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar

	40 615 526	36 558 818
--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	6 756 495	6 756 495
Fond för yttre underhåll	4 059 130	3 592 868
Summa Bundet eget kapital	10 815 626	10 349 363
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	7 495 978	8 367 057
Årets resultat	337 791	-404 817
Summa Fritt eget kapital	7 833 770	7 962 241
Summa Eget kapital	18 649 395	18 311 604
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15 0	3 000 000
Summa Långfristiga skulder	0	3 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 20 100 000	13 200 000
Leverantörsskulder	307 732	295 261
Skatteskulder	3 088	21 154
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 654 449	691 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 900 862	1 039 773
Summa Kortfristiga skulder	21 966 131	15 247 215
Summa Skulder	21 966 131	18 247 215
Summa Eget kapital och skulder	40 615 526	36 558 818



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten	977 815	206 249
Rörelseresultat		
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	879 780	879 824
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	879 780	879 824
Erhållen ränta	80 063	5 523
Erlagd ränta	-709 678	-625 461
Betald inkomstskatt	0	9 966
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 227 980	476 100
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-182 207	103 228
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-191 513	103 093
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-373 720	206 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten	854 260	682 421
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-75 000	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-75 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	3 900 000	-600 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 900 000	-600 000
Årets kassaflöde	4 679 260	82 421
Likvida medel vid årets början	1 566 203	1 483 782
Likvida medel vid årets slut	6 245 462	1 566 203

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive 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. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 redovisas.**

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.**

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 026 876	6 387 948
	Hyror garage och parkeringsplatser	183 887	188 350
	Hyror övrigt	912	912
	Övriga primära intäkter	33 678	35 982
	Summa Bruttoomsättning	7 245 353	6 613 192
	Avgiftsbortfall	0	-11 842
	Hyresbortfall	-10 435	0
	Summa	-10 435	-11 842
	Summa Nettoomsättning	7 234 918	6 601 350
		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	38 226	93 652
	Summa Övriga rörelseintäkter	38 226	93 652

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-613 534	-486 912
	Snö och halk-bekämpning	-224 545	-318 828
	Reparationer	-799 651	-579 793
	Planerat underhåll	-6 738	-451 643
	Försäkringsskador	0	-57 282
	El	-243 295	-224 382
	Uppvärmning	-1 142 021	-1 063 625
	Vatten	-339 175	-286 678
	Sophämtning	-245 080	-521 778
	Fastighetsförsäkring	-171 002	-155 242
	Kabel-TV och bredband	-379 301	-369 564
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-209 189	-210 239
	Förvaltningsavtalskostnader	-430 214	-409 231
	Övriga driftkostnader	-8 715	-8 209
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 812 459	-5 143 405
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 014	-3 108
	Administrationskostnader	-79 917	-43 257
	Extern revision	-24 500	-21 719
	Medlemsavgifter	-44 640	-42 320
	Föreningsverksamhet	-23 512	-24 984
	Övriga förvaltningskostnader	-38 306	-36 626
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-225 888	-172 014
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-277 020	-217 140
	Sociala avgifter	-90 182	-66 370
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-377 202	-293 510
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	72 073	474
	Ränteintäkter placeringar	7 647	6 458
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	364	237
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	80 084	7 169

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-719 927	-627 248
	Övriga räntekostnader	-181	-952
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-720 108	-628 200
		2024-12-31	2023-12-31
Not 9	Byggnader och mark		
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 623 655	56 623 655
	Ingående anskaffningsvärde mark	621 000	621 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	479 721	479 721
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	57 724 376	57 724 376
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 091 773	-22 211 949
	Årets avskrivningar	-879 780	-879 824
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-23 971 552	-23 091 773
	<i>Utgående redovisat värde</i>	33 752 824	34 632 604
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	107 000 000	107 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	358 000	358 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	79 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	155 000	155 000
	<i>Summa</i>	186 513 000	186 513 000
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ställda säkerheter</i>		
	Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	21 000 000	21 000 000
		2024-12-31	2023-12-31
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	75 000	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	75 000	0
		2024-12-31	2023-12-31
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

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

Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB	5 995 462	1 316 203
Övriga fordringar	15 017	8 961
<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 010 479	1 325 164

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	1 667	1 646
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	494 720	340 574
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	496 387	342 220

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar 2024-12-31 2023-12-31

Övriga kortfristiga placeringar		
Placeringar HSB	250 000	250 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	250 000	250 000

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

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3,34%	2025-05-02	4 500 000	0
Nordea	4,09%	2025-02-19	3 000 000	0
Nordea	2,68%	2025-11-21	6 200 000	300 000
Nordea	3,47%	2025-10-16	6 400 000	300 000
			20 100 000	600 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	20 100 000
Kortfristig del	20 100 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	600 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,29%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3,34%	2025-05-02	4 500 000	0
Nordea	4,09%	2025-02-19	3 000 000	0
Nordea	2,68%	2025-11-21	6 200 000	300 000
Nordea	3,47%	2025-10-16	6 400 000	300 000
			20 100 000	600 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	20 100 000
Kortfristig del	20 100 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder		
Momsskuld	3 653	5 464
Inre fond	645 536	680 303
Övriga kortfristiga skulder	5 260	5 260
Summa Övriga skulder	654 449	691 027

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	575 139	539 070
Upplupna räntekostnader	106 812	96 382
Övriga upplupna kostnader	218 911	404 321
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	900 862	1 039 773

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 Hägern i Täby
Org.nr 716000-0381**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hägern i Täby för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 de 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. De 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, ~~men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.~~

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Hägern i Täby för räkenskapsåret 2024 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 målbeträffande 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 vi 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 vår 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.

Enligt digital signatur

Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR

Daniel Wemmergård
Föreningsvald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Hägern i Täby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OSKAR ÅNNEGÅRD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-17 kl. 22:36:25



ROBIN ARLEKRANS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 09:47:31



LILIAN EKH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 09:03:59



YLVA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 08:35:38



EMMA OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 09:02:59



ANDRÉ EMANUEL ELIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 09:06:36



DANIEL WEMMERGÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 12:31:06



TOMAS RANDÉR

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 13:57:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Hägern i Täby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL WEMMERGÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 12:29:49



TOMAS RANDÉR

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 13:58:45



HSB - där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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