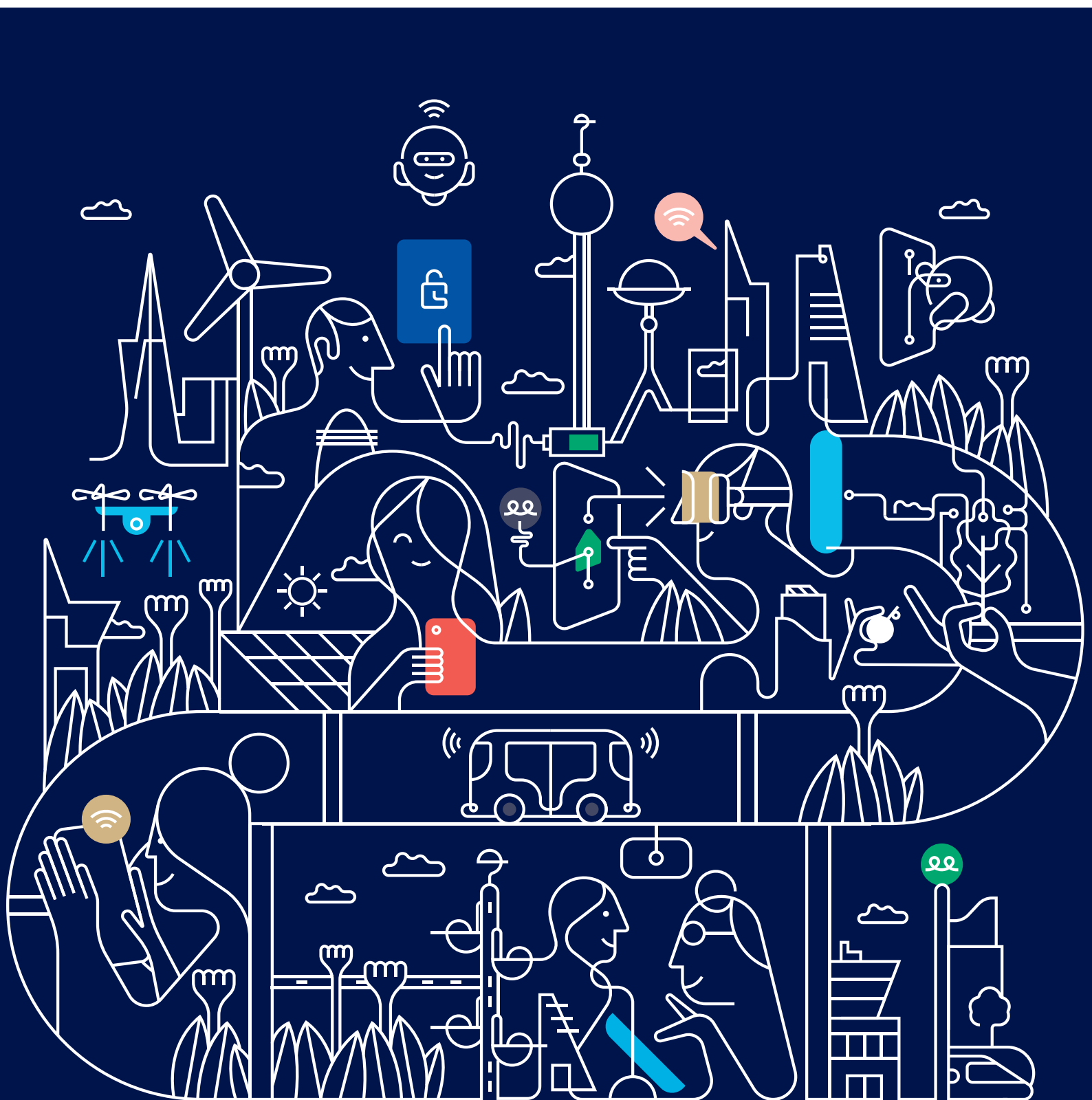




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hiertagården



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hiertagården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder, gemensamhets- och servicelokaler under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-03-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Mikael Mossberg	Ordförande
Gunilla Arvidsson	Ledamot
Ann Collste	Ledamot
Jan Ellström	Ledamot
Hans Philipsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Catrin Moberg	Ordinarie Extern	KPMG
Lars Mikael Käll	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Ronnie Berglund	
Eva Edén	
Sven Rudstam	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kv Norrbotten 7	1987	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1987 - 1988 och består av 3 flerbostadshus samt ett klubbhus.

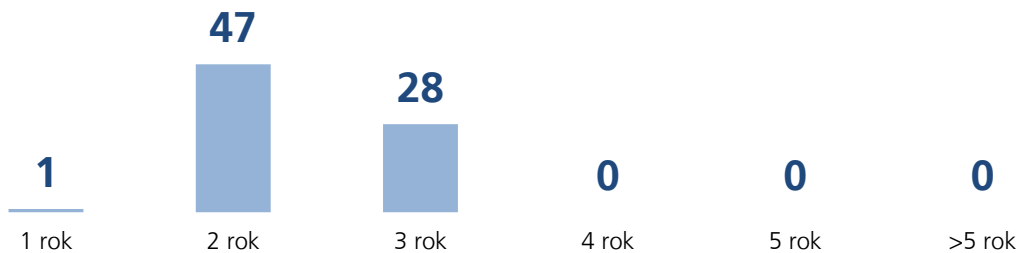
Värdeåret är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 308 m², varav 5 161 m² utgör boyta och 147 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 76 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	13 m ²	2026-05-31
Massage	24 m ²	2023-07-31
kök	110 m ²	2024-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Klubbhus	Gemensamhetsutrymmen med restaurang, festlokal, sällskapsrum, pool, bastu och gymnastiksal.
Biljardrum	
Tvättstugor	
Hobbyrum	
Gästrum	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Besiktning av skyddsrummen	2022
Målning klubbhus trädetaljer utvändigt samt förbindelsegångar	2022
Säkerhetsbesiktning tak	2022
Underhållsspolning	2022
Byte till LED-belysning i trapphus och förbindelsegångar	2021
Byte av automatisk dörröppnare i C-huset	2021
Installation av laddstolpar	2021
Planerat underhåll	År
Övergripande underhållsspolning	2023
Injustering värme generellt samt översyn av termostater	2023
Ombyggnad och reparation av storkök	2023
Diverse målning av trädetaljer på fasad	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Restaurangen	Cayenne AB
Fastighetsskötsel	Hrenovac städ, Bygg och Fastighetsentreprenad AB
Trädgårdsskötsel	Hrenovac
Allmän städning	Hrenovac
Lägenhetsstädning	Hrenovac
Gruppavtal Tv och Bredband	Tele 2
Administration	Karlqvist Konsult & Design
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Tvättstuga serviceavtal	Fastighetsägarna
Hissar serviceavtal	Kiwi inspecta och ITK
Ventilation serviceavtal	Franska bukten
Snöröjning	Lidingö Rental
Jourtjänst	Securitas och Tempest security
Elnätsavtal	Ellevio
Elhandelsavtal	Eskilstuna Energi o miljö
Medlemskap intresseförening	Fastighetsägarna
Parkeringsbevakning	Länsparkering bevakning
Fjärrvärme	Stockholm exergi
Hyresavtal gaspatroner poolen	AGA
Vatten o avlopp	Lidingö stad
Sophämtning	Suez och Lidingö stad
Medlemskap intresseförening	Bostadsrätterna

Föreningens ekonomi

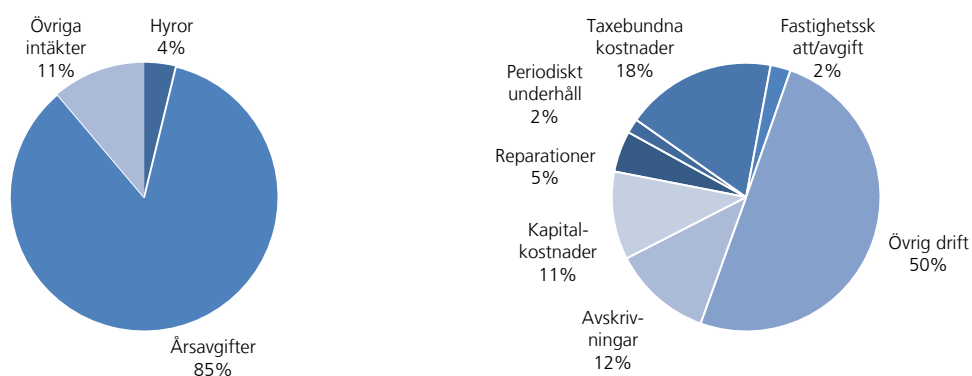
Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna för p-platserna och carportplatserna med 100 kr från 2022-01-01.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 9 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 961 008	4 502 597
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 346 602	6 943 733
Finansiella intäkter	5 056	668
Minskning kortfristiga fordringar	176 246	0
Ökning av kortfristiga skulder	78 236	0
	6 606 139	6 944 400
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 226 863	4 416 983
Finansiella kostnader	581 010	580 494
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	57 313
Ökning av kortfristiga fordringar	0	254 604
Minskning av långfristiga skulder	3 065 000	1 065 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	111 596
	7 872 873	6 485 989
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 694 275	4 961 008
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 266 734	458 411

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen arbetar med den underhållsplan som vi har för fastigheten och vid varje styrelsemöte stämmer vi av vad som behöver göras.

Utförda underhållsarbeten under året har varit t ex att vi målat utvändigt förbindelsegångarna mellan husen samt vindskivor och innertak vid klubbhusets ingång. Restaurangen har fått ny LED-belysning ovanför stekbordet och ny skyddslist och dusch vid diskbänken. Vi har besiktigat våra skyddsrum och vi har kompletterat med vattenkäril och toalett käril som saknades. Våra tak har vi låtit besiktiga och bytt ut ett 60-tal tegelpannor som saknades och dessutom satt upp snörasskydd där behov fanns.

Våra arbetsgrupper är: Fastighetsgruppen, Trädgårdsgruppen, Inre miljögruppen, Kommunikationsgruppen och Restauranggruppen. Vi har en ansvarig för tvättstugorna, en för gymnastiksalen och en för klubbmästeriet.

Styrelsen har givit ut fyra nummer av Hiertabladet.

Under året har vi amorterat 3 msek på våra lån och omförhandlat villkoren för lån på 8 msek.

Vi har ordnat en digital utbildning och föreläsning i samarbete med Seniornet och en utbildning hur vår hjärtstartare fungerar.

Nya större anslagstavlor är inköpta för tydligare information.

Nya portkoder har införts.

Nytt sopkäril för glas är inköpt.

Ett öppet hus ägde rum i maj för att locka yngre Lidingöbor till Hiertagården. Det blev lyckat med stor uppslutning.

Ett extra medlemsmöte om krishantering ordnades med anledning av det försämrade världsläget.

En energieffektiviseringsgrupp och en grupp för att se över städavtalet har bildats inom styrelsen.

En restauranggrupp inom styrelsen ska arbeta vidare med de nödvändiga reparationer som behövs i köket.

De flesta lampor i fastigheten är utbytta till LED, förutom vissa lysrör som byts ut allteftersom de går sönder.

En trädgårdsdag ordnades under våren.

Styrelsen arbetar intensivt med ekonomin för att ha kontroll över alla kostnadsökningar i samhället som t ex elen, vattnet, soporna, skatterna.

Styrelsen beslutade att höja bostadsrättsavgiften med 9% fr o m 1 januari 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 76 st

Överlåtelse under året: 10 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 98

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 19

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 96

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 046	1 048	998	998
Hyror/m ² hyresrättsyta	762	750	621	585
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 441	9 035	9 242	9 254
Elkostnad/m ² totalyta	58	56	55	56
Värmekostnad/m ² totalyta	82	79	79	84
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	24	18	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	109	109	110	110
Soliditet (%)	24	22	20	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	888	1 282	716	-47
Nettoomsättning (tkr)	6 191	6 347	6 047	6 063

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 161 m² bostäder och 147 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 079 141	0	0	9 079 141
Upplåtelseavgifter	2 621 270	0	0	2 621 270
Fond för yttre underhåll	5 396 388	1 500 000	-140 756	4 037 144
S:a bundet eget kapital	17 096 799	1 500 000	-140 756	15 737 555
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 661 032	-1 500 000	1 422 829	-3 583 861
Årets resultat	888 489	888 489	-1 282 073	1 282 073
S:a fritt eget kapital	-2 772 543	-611 511	140 756	-2 301 788
S:a eget kapital	14 324 255	888 489	0	13 435 766

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	888 489
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 161 032
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 500 000
summa balanserat resultat	-2 772 543

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

93 851
-2 678 692

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 190 527	6 347 455
Övriga rörelseintäkter	Not 3	156 075	596 277
Summa rörelseintäkter		6 346 602	6 943 733
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 147 719	-3 297 292
Övriga externa kostnader	Not 5	-994 509	-1 077 197
Personalkostnader	Not 6	-84 635	-42 494
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-655 296	-664 851
Summa rörelsekostnader		-4 882 158	-5 081 833
RÖRELSERESULTAT		1 464 443	1 861 899
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 056	668
Räntekostnader och liknande resultatposter		-581 010	-580 494
Summa finansiella poster		-575 954	-579 826
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		888 489	1 282 073
ÅRETS RESULTAT		888 489	1 282 073

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	54 915 687	55 555 457
Inventarier	Not 9	6 014	21 539
Summa materiella anläggningstillgångar		54 921 700	55 576 996
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 921 700	55 576 996
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		53 552	20 494
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 922 528	5 174 449
Summa kortfristiga fordringar		1 976 080	5 194 943
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 024 244	248 360
Summa kassa och bank		2 024 244	248 360
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 000 324	5 443 303
SUMMA TILLGÅNGAR		58 922 024	61 020 299

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 700 411	11 700 411
Fond för yttre underhåll	Not 11	5 396 388	4 037 144
Summa bundet eget kapital		17 096 799	15 737 555
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 661 032	-3 583 861
Årets resultat		888 489	1 282 073
Summa fritt eget kapital		-2 772 543	-2 301 788
SUMMA EGET KAPITAL		14 324 255	13 435 766
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	28 256 505	35 566 505
Summa långfristiga skulder		28 256 505	35 566 505
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 310 000	11 065 000
Leverantörsskulder		295 576	288 853
Skatteskulder		6 710	13 813
Övriga skulder		29 441	12 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	699 536	637 612
Summa kortfristiga skulder		16 341 264	12 018 028
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 922 024	61 020 299

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Markanläggning	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år
Markförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Installationer/Utrustning	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	5 396 585	5 409 500
Hyror lokaler	112 031	110 277
Hyror parkering	81 600	61 200
Hyror carport	47 600	35 700
Bredbandsintäkter	178 360	178 752
Trappstädning-/Städavgifter	304 377	539 531
Överlåtelse/pantsättning	21 494	0
Gästlägenhet	48 600	12 600
Öresutjämning	-120	-105
	6 190 527	6 347 455

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	7 704	15 315
Övriga intäkter	148 371	580 963
	156 075	596 277

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	421 875	247 500
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 950
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	79 913	247 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 375
	Snöröjning/sandning	49 619	58 981
	Städning entreprenad	544 614	759 852
	Städning enligt beställning	49 168	49 168
	Sotning	14 335	6 313
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	10 575
	Hissbesiktning	5 601	5 424
	Myndighetstillsyn	2 820	2 760
	Gemensamma utrymmen	18 825	8 786
	Gård	648	13 435
	Serviceavtal	22 536	54 433
	Förbrukningsmateriel	45 299	58 025
	Teleport/hissanläggning	976	8 310
	Störningsjour och larm	34 487	11 596
	Brandskydd	50 173	23 520
	Fordon	75	3 710
		1 340 964	1 577 213
	Reparationer		
	Lokaler	2 125	0
	Tvättstuga	11 660	0
	Bastu/pool	61 005	35 310
	Entré/trapphus	22 450	0
	Lås	952	26 975
	VVS	38 296	30 391
	Värmeanläggning/undercentral	3 625	73 472
	Ventilation	2 296	1 944
	Elinstallationer	27 792	2 316
	Hiss	60 095	15 912
	Tak	31 389	18 125
	Balkonger/altaner	6 875	0
	Garage/parkering	0	1 688
	Vattenskada	2 780	0
		271 340	206 133
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	84 402	0
	Gemensamma utrymmen	0	140 756
	Tvättstuga	9 449	0
		93 851	140 756
	Taxebundna kostnader		
	El	308 417	295 164
	Värme	437 682	417 512
	Vatten	114 308	126 687
	Sophämtning/renhållning	123 816	100 847
	Grovsopor	5 956	0
		990 179	940 210
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	133 021	125 495
	Kabel-TV	187 279	181 601
		320 300	307 096
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	131 084	125 884
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 147 719	3 297 292

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	41 698	22 013
	Inkassering avgift/hyra	2 697	1 965
	Hysesförluster	240	877
	Revisionsarvode extern revisor	25 063	24 063
	Föreningskostnader	13 238	70 903
	Styrelseomkostnader	0	36 806
	Fritids- och trivselkostnader	193 505	309 272
	Studieverksamhet	15 200	0
	Förvaltningsarvode	93 874	92 264
	Förvaltningsarvoden övriga	3 528	1 763
	Administration	74 607	45 489
	Korttidsinventarier	21 085	8 415
	Konsultarvode	497 503	444 763
	Föreningsavgifter	5 162	11 594
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 110	7 010
		994 509	1 077 197

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	76 980	40 000
	Sociala kostnader	7 655	2 494
		84 635	42 494

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	602 205	602 205
	Markanläggning	37 566	37 566
	Inventarier	15 525	25 080
		655 296	664 851

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	67 073 051	67 015 738
	Nyanskaffningar	0	57 313
	Utgående anskaffningsvärde	67 073 051	67 073 051
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 517 593	-10 877 823
	Årets avskrivningar enligt plan	-639 771	-639 771
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 157 364	-11 517 593
	Planenligt restvärde vid årets slut	54 915 687	55 555 457
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 444 000	2 444 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	72 579 000	60 480 000
	Taxeringsvärde mark	74 985 000	60 020 000
		147 564 000	120 500 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	146 000 000	119 000 000
	Lokaler	1 564 000	1 500 000
		147 564 000	120 500 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 381 325	4 381 325
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	4 381 325	4 381 325
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 359 786	-4 334 707
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 525	-25 080
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-4 375 311	-4 359 787
	Redovisat restvärde vid årets slut	6 014	21 539
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	4 435	7 262
	Klientmedel hos SBC	1 370 409	3 662 125
	Fordringar kreditfakturer	5 500	0
	Räntekonto hos SBC	299 622	1 050 524
	Vattenavräkning	23 847	0
	Avräkning övrigt	218 715	454 539
		1 922 528	5 174 449

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	4 037 144	2 562 944
	Reservering enligt stadgar	1 500 000	1 500 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-140 756	-25 800
	Vid årets slut	5 396 388	4 037 144

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,050 %	2 382 650	2 382 650	2024-03-30
	Handelsbanken	1,020 %	0	11 000 000	Löst
	Handelsbanken	1,290 %	4 745 000	4 745 000	2023-09-01
	Handelsbanken	0,860 %	10 000 000	10 000 000	2025-12-01
	Handelsbanken	0,700 %	5 650 105	5 650 105	2024-12-01
	Handelsbanken	1,050 %	6 288 750	6 353 750	2024-03-30
	Handelsbanken	3,250 %	4 000 000	0	2023-03-01
	Handelsbanken	3,850 %	4 000 000	0	2026-09-01
	Handelsbanken	2,240 %	6 500 000	6 500 000	2023-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		43 566 505	46 631 505	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 310 000	-11 065 000	
			28 256 505	35 566 505	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 241 505 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	58 540 000	58 540 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	43 750	43 750
	Sociala avgifter	13 746	13 746
	Ränta	27 398	15 765
	Avgifter och hyror	614 642	543 851
	Brandskydd	0	20 500
		699 536	637 612

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen kommer fortsätta att arbeta med energieffektivisering för att trimma in vårt elsystem.

Bl a ska vi sätta upp 20 sensorer för att mäta inomhustemperaturen i utvalda lägenheter.

Vi kommer också fortsätta arbetet med planeringen av renoveringen av restaurangköket.

Ett nytt städavtal ska under året förhandlas fram med tydligare regler för RUT-avdragen.

Diverse kompletterande utomhusmålning ska göras.

En informationskampanj ska göras för att locka yngre personer till Hiertagården.

Vi fortsätter arbetet med att utveckla Hiertagården till en hållbar förening.

En skrivelse till Regeringskansliet planeras, gällande den övre åldersgränsen vid inflyttning.

Styrelsens underskrifter

Lidingö den / 2023

Mikael Mossberg
Ordförande

Gunilla Arvidsson
Ledamot

Ann Collste
Ledamot

Jan Ellström
Ledamot

Hans Philipsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Catrin Moberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hiertagården, org. nr 716419-5856

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hiertagården för år 2022.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hiertagården för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlopande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

2023 för datum se digital signatur

Catrin Moberg

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se