



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hiertagården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 20</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-03-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-05 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kv Norrbotten 7	1987	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa via Bolander & Co AB.

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

### Byggnadsår och ytor

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

Värdeåret är 1988

Föreningen har 76 bostadsrätter om totalt 5 161 kvm och 3 lokaler om 147 kvm. Byggnadernas totalyta är 5308 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Mikael Mossberg	Ordförande
Gunilla Arvidsson	Styrelseledamot
Ann Svennilson Collste	Styrelseledamot
Jan Ellström	Styrelseledamot
Hans Philipsson	Styrelseledamot

### Valberedning

Sven Rudstam  
Ronnie Berglund  
Eva Edén

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Monika Lindgren Revisor KPMG

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-05. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Nedtagning samt beskärning av träd på parkering  
Byte av termostater och termostatventiler i samtliga hus  
Installationer av avgasare för värmesystemet  
Generell underhållsspolning av avloppsstammar i samtliga hus
- 2022** ● Målning klubbhus trädetaljer utvändigt samt förbindelsegångar  
Säkerhetsbesiktning tak  
Besiktning av skyddsrummen
- 2021** ● Byte till LED-belysning i trapphus och förbindelsegångar  
Installation av laddstolpar

## Planerade underhåll

- 2024** ● Reparation och målning av träfasad klubbhus  
Fortsatt planering av ombyggnad och reparation storkök  
Planering och installation av fler laddstolpar för elbil  
Rensning ventilationskanaler generellt  
OVK

## Avtal med leverantörer

Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Restaurangen	Cayenne Catering AB
Fastighet- och trädgårdsskötsel	Hrenovac städ, Bygg och Fastighetsentreprenad AB
Lägenhetsstädning	Hrenovac städ, Bygg och Fastighetsentreprenad AB
Allmän städning	Hrenovac städ, Bygg och Fastighetsentreprenad AB
Gruppavtal Tv och Bredband	Tele 2
Administration	Karlqvist Konsult & Design AB
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Tvättstuga serviceavtal	Fastighetsägarna

Hissar serviceavtal	Kiwi inspecta och ITK
Ventilation serviceavtal	Franska bukten
Snöröjning	Lidingö Rental AB
Jourtjänst	Securitas och Tempest security
Elnätsavtal	Ellevio
Elhandelsavtal	Eskilstuna Energi o miljö
Medlemskap intresseförening	Fastighetsägarna
Medlemskap intresseförening	Bostadsrätterna
Parkeringsbevakning	Länsparkering bevakning
Fjärrvärme	Stockholm exergi
Hysesavtal gaspatroner poolen	AGA
Vatten o avlopp	Lidingö stad
Sophämtning	Lidingö stad
Sophämtning	PreZero

### Övrig verksamhetsinformation

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 i kassaflödesanalysen.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer längre fram 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.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Samtliga kostnader har under året ökat som t ex räntekostnader, fjärrvärme, VA, el, sophantering mm.

Styrelsen har beslutat att höja bostadsrättsavgiften med 9% fr o m den 1 januari 2024.

Avgiften för parkering höjs till 600 sek/månad för en carportplats och 400 sek/månad för övriga p-platser.

Under året har vi amorterat 1 msek på våra våra lån och omförhandlat villkoren för lån på 11 msek.

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

#### Förändringar i avtal

Vårt elavtal, som löpt med fast pris i tre år, ska omförhandlas i september 2024.

#### Övriga uppgifter

Styrelsen arbetar med den underhållsplan som vi har för fastigheten och vi stämmer av den regelbundet vid våra styrelsemöten.

Styrelsen har fortsatt arbetet med energieffektivisering. Föreningen har installerat nya radiatorventiler på samtliga element i våra fastigheter samt installerat s k avgasare, som renar vattnet som cirkulerar i systemet. Målet är att få en jämnare värme samt göra en energibesparing.

Vi har låtit en firma filma våra rör och stammar för att se om något måste åtgärdas. Det konstaterades att inget behöver åtgärdas i nuläget.

Alla våra köks – och badrumsstammar har spolats vilket görs vart sjätte år.

Våra arbetsgrupper är Fastighetsgruppen, Trädgårdsgruppen, Inre miljögruppen, Kommunikationsgruppen, Restauranggruppen och Hantverksgruppen.

Föreningens kommunikationsgrupp har tagit fram en informationskampanj för att locka in yngre medlemmar. Gruppen har också tagit fram en skrivelse till regeringskansliet gällande problematiken med den övre åldersgränsen vid inflyttning, som togs bort för 55+ boenden och påpekat behovet av fler trygghetsboenden.

Styrelsen har givit ut fyra nummer av Hiertabladet.

Föreningens stadgar har uppdaterats och godkänts på två separata möten.

Nya skyltar vid infarten till vårt område har tagits fram.

Vi har lagat ett påkört staket och sanerat klotter på muren.

En trädgårdsdag ordnades under våren.

Styrelsen har rensat och städad det stora förrådet under restaurangen.

En arborist har tagit ned en stor oxel samt grenar som kunnat skada parkerade bilar.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 96 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 10 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 898 102	6 190 527	6 347 455	6 046 939
Resultat efter fin. poster	363 776	888 489	1 282 073	716 064
Soliditet (%)	25	24	22	20
Yttre fond	6 802 537	5 396 388	4 037 144	2 562 944
Taxeringsvärde	147 564 000	147 564 000	120 500 000	120 500 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 180	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 235	8 441	9 035	9 242
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 007	8 208	8 785	8 986
Sparande per kvm totalyta, kr	389	309	393	275
Elkostnad per kvm totalyta, kr	59	58	56	55
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	92	82	79	79
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	22	24	18
Energikostnad per kvm totalyta, kr	175	162	158	152
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,91	'-'	-	-
Räntekänslighet (%)	6,98	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.



## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	9 079 141	-	-	9 079 141
Upplåtelseavgifter	2 621 270	-	-	2 621 270
Fond, yttre underhåll	5 396 388	-93851	1 500 000	6 802 537
Balanserat resultat	-3 661 032	982 340	-1 500 000	-4 178 692
Årets resultat	888 489	-888 489	363 776	363 776
<b>Eget kapital</b>	<b>14 324 255</b>	<b>0</b>	<b>363 776</b>	<b>14 688 031</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 678 692
Årets resultat	363 776
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 500 000
<b>Totalt</b>	<b>-3 814 916</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 056 242
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 758 674</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 898 102	6 190 527
Övriga rörelseintäkter	3	364 455	156 075
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 262 558</b>	<b>6 346 602</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 339 780	-3 147 719
Övriga externa kostnader	9	-1 070 261	-994 509
Personalkostnader	10	-82 656	-84 635
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-645 782	-655 296
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 138 478</b>	<b>-4 882 158</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 124 080</b>	<b>1 464 443</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		62 983	5 056
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-823 287	-581 010
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-760 304</b>	<b>-575 954</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>363 776</b>	<b>888 489</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>363 776</b>	<b>888 489</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	51 619 968	52 222 176
Markanläggningar	13	2 655 951	2 693 511
Maskiner och inventarier	14	0	6 014
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 275 919</b>	<b>54 921 700</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>54 275 919</b>	<b>54 921 700</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		27 296	53 552
Övriga fordringar	15	1 731 112	1 922 528
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 758 408</b>	<b>1 976 080</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 257 274	2 024 244
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 257 274</b>	<b>2 024 244</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 015 682</b>	<b>4 000 324</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 291 601</b>	<b>58 922 024</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		11 700 411	11 700 411
Fond för yttre underhåll		6 802 537	5 396 388
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 502 948</b>	<b>17 096 799</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 178 692	-3 661 032
Årets resultat		363 776	888 489
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 814 916</b>	<b>-2 772 543</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 688 031</b>	<b>14 324 255</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	24 245 000	28 256 505
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 245 000</b>	<b>28 256 505</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		18 256 505	15 310 000
Leverantörsskulder		316 126	295 576
Skatteskulder		9 475	6 710
Övriga kortfristiga skulder		22 905	29 441
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	753 559	699 536
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 358 570</b>	<b>16 341 264</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 291 601</b>	<b>58 922 024</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 124 080</b>	<b>1 464 443</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	645 782	655 296
	<b>1 769 861</b>	<b>2 119 739</b>
Erhållen ränta	62 983	5 056
Erlagd ränta	-823 287	-569 377
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 009 558</b>	<b>1 555 418</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	44 073	176 246
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	70 801	66 603
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 124 432</b>	<b>1 798 266</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 065 000	-3 065 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 065 000</b>	<b>-3 065 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>59 432</b>	<b>-1 266 734</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 694 275</b>	<b>4 961 008</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 753 706</b>	<b>3 694 275</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Hiertagården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	1 %
Byggnad	1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 897 081	5 396 585
Hysesintäkter lokaler	136 662	112 031
Hysesintäkter p-plats	86 800	81 600
Hyror carport	48 000	47 600
Bredband	194 528	178 360
Elintäkter laddstolpe moms	1 448	0
Städavgifter	0	304 377
Städavgifter moms	453 853	0
Övernattnings-/gästlägenhet	61 200	48 600
Påminnelseavgift	780	0
Dröjsmålsränta	51	0
Pantsättningsavgift	3 151	21 494
Överlåtelseavgift	10 399	0
Vidarefakturerade kostnader	296	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	3 855	0
Öres- och kronutjämning	-2	-120
<b>Summa</b>	<b>6 898 102</b>	<b>6 190 527</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	7 704
Övriga intäkter	364 455	148 371
<b>Summa</b>	<b>364 455</b>	<b>156 075</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	496 297	421 875
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	79 913
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	12 563	0
Larm och bevakning	15 054	34 487
Städning enligt avtal	703 521	544 614
Städning utöver avtal	0	49 168
Sotning	20 893	14 335
Hissbesiktning	5 918	5 601
Brandskydd	25 559	50 173
Myndighetstillsyn	0	2 820
Gårdkostnader	3 003	648
Gemensamma utrymmen	9 600	19 801
Snöröjning/sandning	70 719	49 619
Serviceavtal	32 337	22 536
Fordon	1 185	75
Förbrukningsmaterial	72 635	45 299
<b>Summa</b>	<b>1 469 284</b>	<b>1 340 964</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	7 211	0
Hyseslokaler	24 937	2 125
Tvättstuga	7 025	11 660
Trapphus/port/entr	0	22 450
Sophantering/återvinning	10 189	0
Dörrar och lås/porttele	28 637	952
Bastu/pool	83 784	61 005
VVS	12 787	38 296
Värmeanläggning/undercentral	14 647	3 625
Ventilation	9 751	2 296
Elinstallationer	17 169	27 792
Tele/TV/bredband/porttelefon	12 419	0
Hissar	16 834	60 095
Tak	0	31 389
Balkonger/altaner	0	6 875
Vattenskada	0	2 780
<b>Summa</b>	<b>245 390</b>	<b>271 340</b>



### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	84 402
Installationer	41 342	0
Tvättstuga	0	9 449
VVS	92 875	0
Värmeanläggning	922 025	0
<b>Summa</b>	<b>1 056 242</b>	<b>93 851</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	314 458	308 417
Uppvärmning	484 590	437 682
Gas	6 188	0
Vatten	122 495	114 308
Sophämtning/renhållning	133 535	123 816
Grovsopor	0	5 956
<b>Summa</b>	<b>1 061 266</b>	<b>990 179</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	140 337	133 021
Självrisk	26 200	0
Kabel-TV	200 531	187 279
Bredband	4 126	0
Fastighetsskatt	136 404	131 084
<b>Summa</b>	<b>507 598</b>	<b>451 384</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	21 501	41 698
Juridiska åtgärder	11 250	0
Inkassokostnader	981	2 697
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	240
Revisionsarvoden extern revisor	28 438	25 063
Styrelseomkostnader	145	0
Fritids och trivselkostnader	295 978	193 505
Föreningskostnader	33 272	13 238
Studieverksamhet	0	15 200
Förvaltningsarvode enl avtal	96 562	93 874
Överlåtelsekostnad	14 704	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Övriga förvaltningsarvoden	98	3 528
Korttidsinventarier	1 865	21 085
Administration	34 169	74 607
Konsultkostnader	514 518	497 503
Bostadsrätterna Sverige	7 110	7 110
Föreningsavgifter	5 730	5 162
<b>Summa</b>	<b>1 070 261</b>	<b>994 509</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Övriga arvoden	0	1 980
Arbetsgivaravgifter	7 656	7 655
<b>Summa</b>	<b>82 656</b>	<b>84 635</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	823 143	580 828
Dröjsmålsränta	32	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	112	0
Övriga räntekostnader	0	182
<b>Summa</b>	<b>823 287</b>	<b>581 010</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	62 721 794	62 721 794
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>62 721 794</b>	<b>62 721 794</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-10 499 618	-9 897 413
Årets avskrivning	-602 208	-602 205
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 101 826</b>	<b>-10 499 618</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>51 619 968</b>	<b>52 222 176</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 444 000</i>	<i>2 444 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	72 579 000	72 579 000
Taxeringsvärde mark	74 985 000	74 985 000
<b>Summa</b>	<b>147 564 000</b>	<b>147 564 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	4 351 257	4 351 257
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>4 351 257</b>	<b>4 351 257</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 657 746	-1 620 180
Årets avskrivning	-37 560	-37 566
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 695 306</b>	<b>-1 657 746</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 655 951</b>	<b>2 693 511</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	4 381 325	4 381 325
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>4 381 325</b>	<b>4 381 325</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 375 311	-4 359 786
Avskrivningar	-6 014	-15 525
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-4 381 325</b>	<b>-4 375 311</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>6 014</b>

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	4 219	4 435
Klientmedel	0	1 370 409
Fordringar samfällighet/kreditfakturer	0	5 500
Övriga kortfristiga fordringar	-6 999	0
Avräkning övrigt	237 460	242 562
Transaktionskonto	918 215	0
Borgo räntekonto	578 217	299 622
<b>Summa</b>	<b>1 731 112</b>	<b>1 922 528</b>

<b>NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Handelsbanken	2024-03-30	1,05 %	2 382 650	2 382 650
Handelsbanken	2024-03-30	1,05 %	6 223 750	6 288 750
Handelsbanken	2028-09-01	4,23 %	4 745 000	4 750 000
Handelsbanken	2025-12-01	0,86 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2024-12-01	0,70 %	5 650 105	5 650 105
Handelsbanken	2024-03-01	4,75 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2026-09-01	3,80 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2027-09-30	4,48 %	5 500 000	6 500 000
<b>Summa</b>			<b>42 501 505</b>	<b>43 566 505</b>
Varav kortfristig del			18 256 505	15 310 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 176 505 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	47 553	27 398
Uppl kostnad arvoden	43 750	43 750
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 746	13 746
Förutbet hyror/avgifter	648 510	614 642
<b>Summa</b>	<b>753 559</b>	<b>699 536</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	67 000 000	67 000 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från och med 1 januari 2024 är det enligt ny lag obligatoriskt att sortera sitt matavfall. Styrelsen kommer fortsätta att arbeta med energieffektivisering. Arbetet med planering och renovering av storköket fortsätter. Vi fortsätter arbetet med att utveckla Brf Hiertagården till en hållbar förening. Flera av våra lån ska omsättas under 2024.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lidingö

---

Ann Svenilson Collste  
Styrelseledamot

---

Gunilla Arvidsson  
Styrelseledamot

---

Hans Philipsson  
Styrelseledamot

---

Jan Ellström  
Styrelseledamot

---

Mikael Mossberg  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG  
Monika Lindgren  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 08:47

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 13.05.2024 14:54

DOCUMENT ID:

S1ZY5TYyXR

ENVELOPE ID:

BJLKqafyXR-S1ZY5TYyXR

DOCUMENT NAME:

Brf Hiertagården, 716419-5856 - Årsredovisning 2023.pdf  
22 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sven Wilhelm Mikael Mossberg mikael.mossberg46@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 15:11 13.05.2024 14:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/07/27) IP: 188.151.215.98
2. Jan Olof Ellström jan.ellstrom@outlook.com	Signed Authenticated	13.05.2024 15:25 13.05.2024 15:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/06/27) IP: 188.150.26.121
3. Ann Svenilsson Collste ann.collste@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 17:43 13.05.2024 16:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1941/04/18) IP: 83.191.104.246
4. HANS PHILIPSSON hans.philipson@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 18:31 13.05.2024 18:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/06/18) IP: 98.128.167.224
5. Gunilla Margareta Cecilia Arvidsson gunarv10@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 21:15 13.05.2024 21:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/06/06) IP: 217.213.98.34
6. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	Signed Authenticated	14.05.2024 08:47 14.05.2024 08:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/03) IP: 195.84.56.2

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hiertagården för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## 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 Brf Hiertagården för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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, kon-solideringsbehov, 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen 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 ersätt-ningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

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 gransk-ningsåtgärder 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 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 disposit-ioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 08:47

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 13.05.2024 14:54

DOCUMENT ID:

BymKq6YJXC

ENVELOPE ID:

Hyt9aKJXA-BymKq6YJXC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023, Hiertagården.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	Signed Authenticated	14.05.2024 08:47 14.05.2024 08:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/03) IP: 195.84.56.2

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed