



2020

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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hiertagården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2017-11-02 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

Sven Wilhelm Mikael Mossberg	Ordförande
Gunilla Margareta Cecilia Arvidsson	Ledamot
Carl Ronnie Berglund	Ledamot
Nina Agneta Nordenskjöld	Vice ordförande
Kent Birger Ryberg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Catrin Moberg	Ordinarie Extern	KPMG
Lars Mikael Käll	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Barbro Lundgren	Sammanställande
Kerstin Poppelman	
Gunilla Sandell	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-24.

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 2 flerbostadshus samt 1 klubbhus.

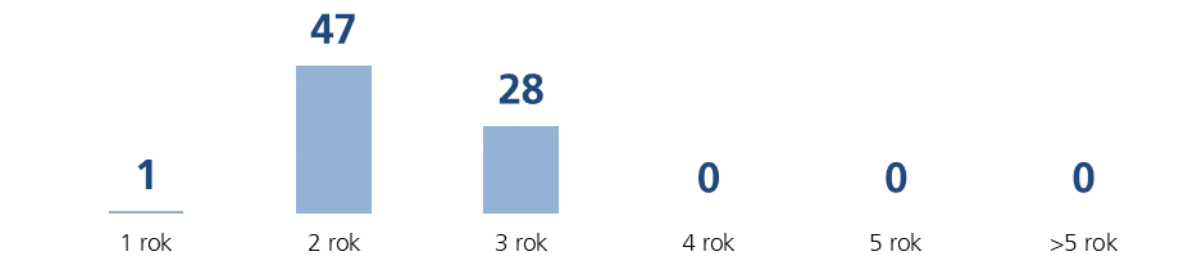
Värdeåret är 1988.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 76 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	13 m ²	2023-05-31
Massage	27 m ²	2021-07-31
kök	110 m ²	2021-08-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Klubbhus	Gemensamhetsutrymmen med restaurang, festlokal och sällskapsrum samt 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 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte elradiatorer fläktrum	2020
Underhållsspolning	2020
Reparation av värmeväxlare	2020
Ny kallmangel i tvättstugan i B-huset	2020
Byte till LED-belysning i båda tvättstugorna	2020
Ombyggnation av serveringsdisk och golv i restaurangen	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

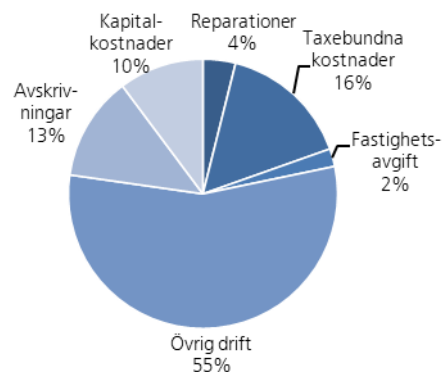
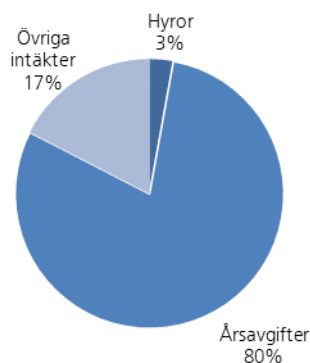
Föreningens ekonomi är god, men stora underhållskostnader väntar på sikt och för att skapa en ekonomi i balans har vi i samråd med vår ekonomiska förvaltare SBC beslutat att öka den årliga avsättningen till vår underhållsfond från 1 msek till 1,5 msek. Detta för att successivt kunna amortera på våra lån och skapa möjlighet att låna igen under år med kostsamma underhåll.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 165 766	4 026 278
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 462 781	6 314 077
Finansiella intäkter	253	303
Minskning kortfristiga fordringar	30 648	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	20 956
	6 493 682	6 335 335
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 445 620	5 038 844
Finansiella kostnader	582 922	583 518
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 385
Minskning av långfristiga skulder	65 000	1 572 100
Minskning av kortfristiga skulder	63 308	0
	5 156 851	7 195 847
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 502 597	3 165 766
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 336 831	-860 512

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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 åtgärdas.

Utförda underhållsarbeten under året har varit t ex reparation av värmeväxlare, byte till LED-lampor i våra tvättstugor och byte av elradiatorer i fläktrum på vind, inköp av värmedetektor i köket samt inköp av ny mangel.

Vi arbetar liksom tidigare mycket med våra arbetsgrupper: Fastighetsgruppen, Trädgårdsgruppen, Inre miljögruppen, Klubbmästeriet, Kommunikationsgruppen och Laddstationsgruppen.

På grund av rådande pandemi har alla våra arbetsgrupper inte kunnat genomföra aktiviteter i samma omfattning som tidigare år.

Aktiviteterna boule, biljard, bridge och gymnastik har delvis kunnat genomföras.

Kommunikationsgruppen har tagit fram en ny webbplats www.hiertagarden.se och har ordnat en vernissage för medlemmarna kring denna. Gruppen har även tagit fram en ny informationsfolder, om Hiertagården, att dela ut till mäklare och till nya spekulanter. Gruppen fick av styrelsen i uppdrag att skriva ett brev till kommunstyrelsen om behovet av fler trygghetsboenden på Lidingö samt lägre tröskel för att erhålla en plats på särskilt boende.

Vi har givit ut 5 nummer av föreningens informationsblad Hiertabladet.

Vi fortsätter vårt arbete med att genomföra besparingar.

Vi har omförhandlat två lån om 8,8 msek.

Alla avtal har gått igenom. Vi har rensat och skapat nya pärmar med alla aktuella avtal.

En utvärdering av vår fastighetsförsäkring har utförts.

Ett nytt städavtal har förhandlats fram.

Ett nytt elavtal och ett nytt underhållsavtal för tvättstugan har slutits.

Växtskötselavtalet med ISS har sagts upp och vi sköter nu vattningen inomhus själva.

Styrelsen har slutit ett avtal med en ny frisör efter långdragna förhandlingar med den tidigare utövaren.

Vi har genomfört en enkät om poolens framtid och en enkät om behovet av laddstolpar för elbilar på Hiertagården.

Med anledning av rådande pandemi har vi infört restriktioner för våra medlemmar i linje med Folkhälsomyndighetens riktlinjer.

En av våra lokalhyresgäster har erhållit en hyresrabatt på grund av pandemin.

Till vårt gym har vi inköpt en ny crosstrainer och utanför ingången till poolen har vi placerat en hjärtstartare

Ytterligare en tunna för matavfall har beställts.

En uppröjning av 30 års skräp har gjorts i klubbhusets förråd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 76 st

Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 94

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 97

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	998	998	1 000	999
Hyror/m ² hyresrättsyta	621	585	682	543
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 242	9 254	9 635	10 124
Elkostnad/m ² totalyta	55	56	53	51
Värmekostnad/m ² totalyta	79	84	81	83
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	44	3	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	110	110	137	207
Soliditet (%)	20	19	19	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	716	-47	342	-321
Nettoomsättning (tkr)	6 047	6 063	6 001	5 980

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	2 562 944	1 500 000	-404 648	1 467 592
S:a bundet eget kapital	14 263 355	1 500 000	-404 648	13 168 003
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 825 725	-1 500 000	357 481	-1 683 206
Årets resultat	716 064	716 064	47 167	-47 167
S:a ansamlad förlust	-2 109 661	-783 936	404 648	-1 730 373
S:a eget kapital	12 153 693	716 064	0	11 437 630

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	716 064
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 325 725
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 500 000
summa balanserat resultat	-2 109 661

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

25 800
-2 083 861

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 046 939	6 062 869
Övriga rörelseintäkter	Not 3	415 842	251 208
Summa rörelseintäkter		6 462 781	6 314 077
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 064 452	-3 709 281
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 302 498	-1 214 872
Personalkostnader	Not 6	-78 670	-114 691
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-718 428	-739 185
Summa rörelsekostnader		-5 164 048	-5 778 028
RÖRELSERESULTAT		1 298 733	536 048
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		253	303
Räntekostnader och liknande resultatposter		-582 922	-583 518
Summa finansiella poster		-582 669	-583 215
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		716 064	-47 167
ÅRETS RESULTAT		716 064	-47 167

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	56 137 915	56 831 264
Inventarier	Not 9	46 619	71 698
Summa materiella anläggningstillgångar		56 184 534	56 902 962
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 184 534	56 902 962
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 241 058	1 891 286
Summa kortfristiga fordringar		4 241 118	1 891 286
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		489 170	1 532 818
Summa kassa och bank		489 170	1 532 818
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 730 288	3 424 105
SUMMA TILLGÅNGAR		60 914 822	60 327 067

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 700 411	11 700 411
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 562 944	1 467 592
Summa bundet eget kapital		14 263 355	13 168 003
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 825 725	-1 683 206
Årets resultat		716 064	-47 167
Summa fritt eget kapital		-2 109 661	-1 730 373
SUMMA EGET KAPITAL		12 153 693	11 437 630
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	30 981 400	38 895 105
Summa långfristiga skulder		30 981 400	38 895 105
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 715 105	8 866 400
Leverantörsskulder		323 588	429 544
Skatteskulder		13 131	9 179
Övriga skulder		12 750	10 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	715 155	679 026
Summa kortfristiga skulder		17 779 729	9 994 333
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 914 822	60 327 067

Noter

Belopp anges i 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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Markanläggning	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år
Markförbättringar	8 år	8 år
Installationer/Utrustning	150 år	150 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	5 151 906	5 151 906
Hyror lokaler	91 250	86 017
Hyror parkering	56 200	57 000
Hyror carport	36 000	36 000
Bredbandsintäkter	169 176	140 448
Hyesrabatt	-4 872	0
Trappstädnings-/Städavgifter	527 308	543 702
Gästlägenhet	19 950	47 750
Öresutjämning	21	45
	6 046 939	6 062 869

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	25 056	69 672
Extra statligt stöd	2 436	0
Övriga intäkter	388 350	181 536
	415 842	251 208

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	247 500	284 796
	Fastighetsskötsel beställning	3 438	375
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	247 500	247 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 745	0
	Snöröjning/sandning	30 700	69 775
	Städning entreprenad	742 638	725 424
	Städning enligt beställning	49 168	48 681
	Sotning	19 706	12 755
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	15 000
	Hissbesiktning	5 358	5 214
	Myndighetstillsyn	5 362	2 157
	Bevakning	2 476	0
	Gemensamma utrymmen	7 441	6 895
	Garage/parkering	0	1 175
	Gård	7 382	9 243
	Serviceavtal	27 513	30 698
	Förbrukningsmateriel	64 112	50 343
	Teleport/hissanläggning	11 635	11 634
	Brandskydd	11 852	9 982
	Fordon	788	1 232
		1 493 315	1 532 878
	Reparationer		
	Tvättstuga	7 446	16 214
	Bastu/pool	41 119	11 033
	Lås	300	3 781
	Installationer	17 912	0
	VVS	42 099	55 083
	Värmeanläggning/undercentral	23 303	15 783
	Ventilation	55 147	23 125
	Elinstallationer	17 877	98 901
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 144
	Bredband	3 945	0
	Hiss	15 621	46 425
	Skador/klotter/skadegörelse	500	9 734
		225 269	284 223
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	170 000
	Tvättstuga	25 800	47 550
	Lås	0	59 562
	Värmeanläggning	0	23 188
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	85 598
	Tak	0	18 750
		25 800	404 648
	Taxebundna kostnader		
	El	292 885	296 372
	Värme	418 905	445 070
	Vatten	95 433	231 592
	Sophämtning/renhållning	89 454	103 777
		896 677	1 076 811
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	119 043	113 698
	Kabel-TV	180 745	177 371
		299 788	291 069
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	123 604	119 652
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 064 452	3 709 281

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	58 785	34 547
	Juridiska åtgärder	26 906	70 761
	Revisionsarvode extern revisor	24 750	21 675
	Föreningskostnader	13 963	5 640
	Styrelseomkostnader	8 366	32 311
	Fritids- och trivselkostnader	538 982	215 218
	Studieverksamhet	1 238	0
	Förvaltningsarvode	68 880	89 740
	Förvaltningsarvoden övriga	20 051	22 075
	Administration	27 677	36 179
	Korttidsinventarier	14 869	280 167
	Konsultarvode	485 907	401 417
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 940	0
		1 302 498	1 214 872
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 000	95 000
	Kostnadsersättningar	0	2 527
	Sociala kostnader	3 670	17 164
		78 670	114 691
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	602 205	602 205
	Markanläggning	91 144	111 900
	Inventarier	25 080	25 080
		718 428	739 185

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	67 015 738	67 015 738
	Utgående anskaffningsvärde	67 015 738	67 015 738
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 184 474	-9 470 369
	Årets avskrivningar enligt plan	-693 348	-714 105
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 877 823	-10 184 474
	Planenligt restvärde vid årets slut	56 137 915	56 831 264
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 444 000	2 444 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	60 480 000	60 480 000
	Taxeringsvärde mark	60 020 000	60 020 000
		120 500 000	120 500 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	119 000 000	119 000 000
	Lokaler	1 500 000	1 500 000
		120 500 000	120 500 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-4 309 627	-4 284 547
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 080	-25 080
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-4 334 707	-4 309 627
	Redovisat restvärde vid årets slut	46 618	71 698
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	4 174	4 185
	Klientmedel hos SBC	4 013 427	1 632 947
	Fordringar kreditfakturor	602	5 538
	Avräkning övrigt	222 855	248 616
		4 241 058	1 891 286

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 467 592	548 736
	Reservering enligt stadgar	1 500 000	1 000 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-404 648	-81 144
	Vid årets slut	2 562 944	1 467 592

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,040 %	16 650 105	16 650 105	2021-12-01
	Handelsbanken	1,050 %	6 418 750	6 483 750	2024-03-30
	Handelsbanken	2,240 %	6 500 000	6 500 000	2023-09-30
	Handelsbanken	1,050 %	2 382 650	2 382 650	2024-03-30
	Handelsbanken	1,020 %	11 000 000	11 000 000	2022-09-01
	Handelsbanken	1,290 %	4 745 000	4 745 000	2023-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		47 696 505	47 761 505	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 715 105	-8 866 400	
			30 981 400	38 895 105	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 371 505 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	58 540 000	58 540 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	51 250	70 000
	Sociala avgifter	16 100	22 000
	Ränta	19 600	19 401
	Avgifter och hyror	628 205	567 625
		715 155	679 026

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi har påbörjat ett arbete med översyn av våra stadgar som vi avser att slutföra under våren 2021.

Vi har också påbörjat ett arbete med att utarbeta rutiner för det Systematiska Brandskyddsarbetet, SBA.

Styrelsen ser också över våra sophanteringskostnader i samarbete med Suez och Lidingö stad.

Vi har slutit ett nytt avtal med SBC.

Omförhandling av vårt Restaurangavtal pågår.

Vi har köpt in halkmattor till våra omklädningsrum.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 25 / 2 2021


Sven Wilhelm Mikael Mossberg
Ordförande

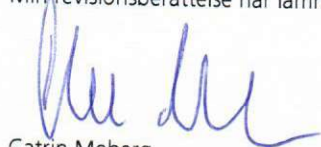

Gunilla Margareta Cecilia Arvidsson
Ledamot


Carl Ronnie Berglund
Ledamot


Nina Agneta Nordenskjöld
Vice ordförande


Kent Birger Ryberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21, 4 2021


Catrin Moberg
Extern 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 2020.

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 2020 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. 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 ut- ifrån 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 infor- mation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifierat.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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:

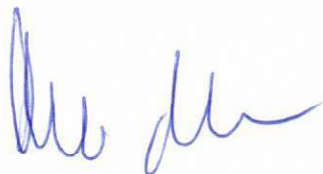
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Solna den 21 april 2021



Catrin Moberg

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se