



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hiertagården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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.

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 161 kvm. Byggnadernas totalyta är 5322 kvm. Korrigeringen av lokalytan är uppdaterad hos skatteverket.

### Styrelsens sammansättning

Sven Wilhelm Mikael Mossberg	Ordförande
Ann Svennilson Collste	Styrelseledamot
Hans Philipsson	Styrelseledamot
Ingrid Birgitta Gustavsson	Styrelseledamot

### Valberedning

Sven Rudstam  
Ronnie Berglund  
Eva Edén

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Monika Lindgren Revisor KPMG AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-17. Upphävande av tidigare stämmobeslut gällande obligatoriska matkuponger..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Målning och delvis byte av träpanel klubbhus  
Ombyggnad och reparation kylsystem etc i storkök  
OVK  
Rensning ventilationskanaler  
Årlig underhållspolning nedre botten i samtliga hus  
Byte cirkulationspump C-huset
- 2023** ● Nedtagning samt beskärning av träd på parkering  
Byte av termostater och termostatventiler i samtliga hus  
Installationer av avgasare för värmesystemet  
Generell underhållspolning 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

- 2025** ● Byte till LED-belysning biljardrum  
Renovering av toaletter i klubbhuset  
Eventuellt fortsatt byte av cirkulationspumpar  
Årlig underhållspolning nedre botten i samtliga hus

## Avtal med leverantörer

Administration	Karlqvist Konsult & Design AB
Allmän städning	Hrenovac städ, Bygg och Fastighetsentreprenad AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Elhandelsavtal	Eskilstuna Energi o miljö
Elnätsavtal	Ellevio
Fastighet- och trädgårdsskötsel	Hrenovac städ, Bygg och Fastighetsentreprenad AB
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Fjärrvärme	Stockholm exergi
Gruppavtal Tv och Bredband	Tele 2
Hissar serviceavtal	Kiwi inspecta och ITK
Jourttjänst	Securitas och Tempest security
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsstädning	Hrenovac städ, Bygg och Fastighetsentreprenad AB
Medlemskap intresseförening	Fastighetsägarna
Medlemskap intresseförening	Bostadsrätterna
Parkeringsbevakning	Länsparkering bevakning
Restaurangen	Cayenne Catering AB
Snöröjning	Lidingö Rental AB
Sophämtning	Lidingö stad
Sophämtning	PreZero
Tvättstuga serviceavtal	Fastighetsägarna
Vatten o avlopp	Lidingö stad
Ventilation serviceavtal	Franska bukten
Hysesavtal gaspatroner poolen	Linde gas

### 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 ikassaflödesanalysen.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- 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 ökat under året som t ex räntekostnader, fjärrvärme, VA, el, sophantering m.m.

Styrelsen har beslutat att höja bostadsrättsavgiften med 7% fr.o.m. den 1 januari 2025.

Under året har vi omförhandlat villkoren för lån på ca 18 msek. Fyra offerter togs in och valet föll på Handelsbanken.

Styrelsen har initierat en genomgång av föreningens skattemässiga situation vad gäller moms, vilket inneburit en positiv inverkan på årets resultat. Översynen fortsätter under 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 9%.

### **Förändringar i avtal**

Vi har omförhandlat vårt avtal med Eskilstuna Energi till ett fast pris på 61,7 öre/kwh gällande i tre år.

Avtalet med vår massör har också omförhandlats.

Priset på matkupongerna har höjts till 90 kronor. I övrigt är avtalet oförändrat.

### **Övriga uppgifter**

Styrelsen arbetar efter den underhållsplan som upprättades 2019 och som sträcker sig fram till 2048. Vi stämmer av den regelbundet vid våra styrelsemöten.

Vi har låtit en firma byta ut träpanelen på klubbhusets sydvästra gavel och målat den. Även den motsatta gaveln målades röd och vindskivorna vita.

En ny markis har satts upp i festvåningen.

En OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har utförts i alla lägenheter och i klubbhuset. Ett antal fel noterades och dessa är nu åtgärdade.

En firma har sanerat klotter på muren.

Två trädgårdsdagar ordnades under året, en i april och en i november.

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

Styrelsen har givit ut fyra nummer av Hiertabladet.

Styrelsen har kontrollerat att vår fastighetsförsäkring täcker eventuella skador på grund av klimatförändringar som skyfall, orkaner och extrem torra.

En stor reparation har gjorts i köket med tre nya kylar och en frys samt ett renserirum.

Ny rutin vid orosanmälan är framtagen i samarbete med Lidingö stad.

Styrelsen har varit aktiv i debatten om en tilltänkt cementdepå som planeras att etableras i Ropsten.

Lidingös kommunpolis har informerat medlemmarna mot bakgrund av det ökande antalet bedrägerier riktade mot äldre.

Styrelsen har upprättat en fastighetsdeklaration.

Styrelsen har av formella skäl beslutat att den obligatoriska städningen av lägenheterna skall avvecklas från den 1 januari 2026 och därefter vara frivillig att ansluta sig till.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 94 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 95 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 571 164	6 898 102	6 190 527	6 347 455
Resultat efter fin. poster	168 098	363 776	888 489	1 282 073
Soliditet (%)	25	25	24	22
Yttre fond	7 246 295	6 802 537	5 396 388	4 037 144
Taxeringsvärde	147 564 000	147 564 000	147 564 000	120 500 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 288	1 180	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,3	83,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 216	8 235	8 441	9 035
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 989	8 007	8 208	8 785
Sparande per kvm totalyta, kr	402	389	309	393
Elkostnad per kvm totalyta, kr	66	59	58	56
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	119	92	82	79
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	23	22	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	213	175	162	158
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,73	1,91	1,29	-
Räntekänslighet (%)	6,38	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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	9 079 141	-	-	9 079 141
Upplåtelseavgifter	2 621 270	-	-	2 621 270
Fond, yttre underhåll	6 802 537	-1 056 242	1 500 000	7 246 295
Balanserat resultat	-4 178 692	1 420 018	-1 500 000	-4 258 674
Årets resultat	363 776	-363 776	168 098	168 098
<b>Eget kapital</b>	<b>14 688 031</b>	<b>0</b>	<b>168 098</b>	<b>14 856 129</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 758 674
Årets resultat	168 098
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 500 000
<b>Totalt</b>	<b>-4 090 577</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 323 530
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 767 047</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 571 164	6 898 102
Övriga rörelseintäkter	3	407 064	364 455
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 978 228</b>	<b>7 262 558</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 677 541	-4 339 780
Övriga externa kostnader	9	-1 267 657	-1 070 261
Personalkostnader	10	-150 371	-82 656
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-640 332	-645 782
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 735 901</b>	<b>-6 138 478</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 242 327</b>	<b>1 124 080</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		83 279	62 983
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 157 508	-823 287
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 074 229</b>	<b>-760 304</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>168 098</b>	<b>363 776</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>168 098</b>	<b>363 776</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	51 017 196	51 619 968
Markanläggningar	13	2 618 391	2 655 951
Maskiner och inventarier	14	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>53 635 587</b>	<b>54 275 919</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>53 635 587</b>	<b>54 275 919</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 286	27 296
Övriga fordringar	15	3 584 114	1 731 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	157 223	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 752 623</b>	<b>1 758 408</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 292 312	2 257 274
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 292 312</b>	<b>2 257 274</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 044 935</b>	<b>4 015 682</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 680 522</b>	<b>58 291 601</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		11 700 411	11 700 411
Fond för yttre underhåll		7 246 295	6 802 537
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 946 706</b>	<b>18 502 948</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 258 674	-4 178 692
Årets resultat		168 098	363 776
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 090 577</b>	<b>-3 814 916</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 856 129</b>	<b>14 688 031</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	32 338 750	24 245 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 338 750</b>	<b>24 245 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	10 065 000	18 256 505
Leverantörsskulder		369 161	316 126
Skatteskulder		12 591	9 475
Övriga kortfristiga skulder		12 750	22 905
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 026 141	753 559
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 485 643</b>	<b>19 358 570</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 680 522</b>	<b>58 291 601</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 242 327</b>	<b>1 124 080</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	640 332	645 782
	<b>1 882 659</b>	<b>1 769 861</b>
Erhållen ränta	83 279	62 983
Erlagd ränta	-1 165 096	-823 287
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>800 842</b>	<b>1 009 558</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-499 338	44 073
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	326 166	70 801
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>627 670</b>	<b>1 124 432</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-97 755	-1 065 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-97 755</b>	<b>-1 065 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>529 915</b>	<b>59 432</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 753 706</b>	<b>3 694 275</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 283 621</b>	<b>3 753 706</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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 425 559	5 897 081
Hysesintäkter lokaler	0	136 662
Hysesintäkter lokaler, moms	139 771	0
Hysesintäkter p-plats	118 400	86 800
Hysesintäkter p-plats, moms	7 200	0
Hyror carport	72 000	48 000
Bredband	196 116	194 528
Elintäkter laddstolpe moms	2 287	1 448
Städavgifter moms	481 392	453 853
Övernattnings-/gästlägenhet	75 600	61 200
Påminnelseavgift	360	780
Dröjsmålsränta	0	51
Pantsättningsavgift	2 865	3 151
Överlåtelseavgift	21 255	10 399
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	784	0
Vidarefakturerade kostnader	27 526	296
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	3 855
Öres- och kronutjämning	1	-2
<b>Summa</b>	<b>7 571 164</b>	<b>6 898 102</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	405 064	364 455
Övriga intäkter, moms	2 000	0
<b>Summa</b>	<b>407 064</b>	<b>364 455</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	491 811	496 297
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	12 563
Larm och bevakning	0	15 054
Drift pool	5 575	0
Städning enligt avtal	688 517	703 521
Sotning	11 729	20 893
Hissbesiktning	6 350	5 918
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	44 339	0
Brandskydd	5 952	25 559
Myndighetstillsyn	3 112	0
Gårdkostnader	2 665	3 003
Gemensamma utrymmen	4 612	9 600
Garage/parkering	1 954	0
Snöröjning/sandning	95 171	70 719
Serviceavtal	5 857	32 337
Fordon	7 949	1 185
Förbrukningsmaterial	54 701	72 635
<b>Summa</b>	<b>1 430 292</b>	<b>1 469 284</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 254	7 211
Installationer	2 375	0
Bostadsrättslägenheter	47 069	0
Hyseslokaler	980	24 937
Tvättstuga	2 394	7 025
Sophantering/återvinning	0	10 189
Dörrar och lås/porttele	1 352	28 637
Bastu/pool	43 201	83 784
Övriga gemensamma utrymmen	3 517	0
VVS	48 392	12 787
Värmeanläggning/undercentral	569	14 647
Ventilation	10 996	9 751
Einstallationer	26 117	17 169
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	12 419
Hissar	14 500	16 834
Fönster	14 100	0
Mark/gård/utemiljö	8 539	0
<b>Summa</b>	<b>226 355</b>	<b>245 390</b>



### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Installationer	0	41 342
Lokaler	1 130 828	0
Gemensamma utrymmen	45 600	0
VVS	19 781	92 875
Värmeanläggning	0	922 025
Ventilation	58 988	0
Fasader	68 333	0
<b>Summa</b>	<b>1 323 530</b>	<b>1 056 242</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	349 313	314 458
Uppvärmning	619 235	484 590
Gas	13 413	6 188
Vatten	149 324	122 495
Sophämtning/renhållning	166 146	133 535
Grovsopor	4 462	0
<b>Summa</b>	<b>1 301 894</b>	<b>1 061 266</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	90 252	140 337
Självrisk	3 170	26 200
Kabel-TV	154 275	200 531
Bredband	8 252	4 126
Fastighetsskatt	139 520	136 404
<b>Summa</b>	<b>395 469</b>	<b>507 598</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 844	0
Tele- och datakommunikation	21 860	21 501
Juridiska åtgärder	1 672	11 250
Inkassokostnader	606	981
Revisionsarvoden extern revisor	63 061	28 438
Styrelseomkostnader	524	145
Fritids och trivselkostnader	4 236	295 978
Föreningskostnader	20 837	33 272
Förvaltningsarvode enl avtal	100 062	96 562
Överlåtelsekostnad	30 458	14 704
Pantsättningskostnad	4 301	3 940
Övriga förvaltningsarvoden	0	98
Korttidsinventarier	38 550	1 865
Administration	20 727	34 169
Konsultkostnader	495 590	514 518
Vidarefakturerade kostnader	457 649	0
Bostadsrätterna Sverige	0	7 110
Föreningsavgifter	5 681	5 730
<b>Summa</b>	<b>1 267 657</b>	<b>1 070 261</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	135 534	75 000
Löner till kollektivanst	999	0
Arbetsgivaravgifter	13 838	7 656
<b>Summa</b>	<b>150 371</b>	<b>82 656</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 157 441	823 143
Dröjsmålsränta	67	32
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	112
<b>Summa</b>	<b>1 157 508</b>	<b>823 287</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</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	-11 101 826	-10 499 618
Årets avskrivning	-602 772	-602 208
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 704 598</b>	<b>-11 101 826</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>51 017 196</b>	<b>51 619 968</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>2024</b>	<b>2023</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	-1 695 306	-1 657 746
Årets avskrivning	-37 560	-37 560
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 732 866</b>	<b>-1 695 306</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 618 391</b>	<b>2 655 951</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</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	-4 381 325	-4 375 311
Avskrivningar	0	-6 014
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-4 381 325</b>	<b>-4 381 325</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	4 337	4 219
Momsavräkning	327 361	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	-443	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	-6 999
Avräkning övrigt	261 550	237 460
Transaktionskonto	1 921 555	918 215
Borgo räntekonto	1 069 754	578 217
<b>Summa</b>	<b>3 584 114</b>	<b>1 731 112</b>

<b>NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	40 987	0
Förutbet försäkr premier	64 101	0
Förutbet kabel-TV	52 135	0
<b>Summa</b>	<b>157 223</b>	<b>0</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2028-09-01	4,23 %	4 745 000	4 745 000
Handelsbanken	2025-12-01	0,86 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2026-09-01	3,80 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2027-09-30	4,48 %	5 500 000	5 500 000
Stadshypotek AB	2029-03-30	3,48 %	6 158 750	6 223 750
Stadshypotek	2027-12-01	2,49 %	12 000 000	12 032 755
<b>Summa</b>			<b>42 403 750</b>	<b>42 501 505</b>
Varav kortfristig del			10 065 000	18 256 505

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 078 750 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 856	0
Uppl kostn el	39 685	0
Uppl kostnad Värme	72 823	0
Uppl kostnad Extern revisor	32 000	0
Uppl kostn räntor	39 965	47 553
Uppl kostn vatten	34 707	0
Uppl kostnad Sophämtning	30 787	0
Uppl kostnad arvoden	94 284	43 750
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 906	13 746
Förutbet hyror/avgifter	661 128	648 510
<b>Summa</b>	<b>1 026 141</b>	<b>753 559</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	67 000 000	67 000 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från och med den 1 januari 2025 är det förbjudet att slänga textilier i kärlet för restavfall utan det ska transporteras till återvinningsstation. Ett lån på 10 msek ska omsättas under året. Styrelsen kommer ordna ett beredskapsmöte för medlemmarna. En trädgårdsdag kommer ordnas under våren. Ett öppet hus kommer att genomföras under hösten för att rekrytera fler yngre (55-75 år) medlemmar.

## Underskrifter

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

Lidingö

---

Ann Svennilson Collste  
Styrelseledamot

---

Hans Philipsson  
Styrelseledamot

---

Ingrid Birgitta Gustavsson  
Styrelseledamot

---

Sven Wilhelm Mikael Mossberg  
Ordförande

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

---

KPMG AB  
Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

01.05.2025 12:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2025 18:20

DOCUMENT ID:

HkZ8Shu0yxx

ENVELOPE ID:

ByxSH3u01xx-HkZ8Shu0yxx

DOCUMENT NAME:

Brf Hiertagården, 716419-5856 - Årsredovisning 2024.pdf  
22 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS PHILIPSSON hans.philipson@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 18:26 29.04.2025 18:24	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.218.121
2. Sven Wilhelm Mikael Mossberg mikael.mossberg46@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 19:38 29.04.2025 19:37	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.210.119
3. Ingrid Birgitta Gustavsson gittan.rogab@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 21:06 29.04.2025 21:00	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.47
4. Ann Svennilson Collste ann.collste@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 11:24 30.04.2025 11:23	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.42.210
5. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	Signed Authenticated	01.05.2025 12:43 01.05.2025 12:42	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.208.207

\* 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 Bostadsrättsföreningen Hiertagården, org. nr 716419-5856

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hiertagården för år 2024.

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

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 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 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 Bostadsrättsföreningen Hiertagården för år 2024 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, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

01.05.2025 12:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2025 18:20

DOCUMENT ID:

ryLrnuRJgg

ENVELOPE ID:

SJSB2dAkIlg-ryLrnuRJgg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Hiertagården 2024.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	Signed Authenticated	01.05.2025 12:44 01.05.2025 12:44	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.208.207

\* 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