2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
HersbyKvarn

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 byggentreprenader 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HersbyKvarn

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2016 och 2036.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-02-25 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lidingö.

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

Styrelsen

Mikael Rudin	Ordförande	
Eva Pettersson	Ledamot	
Mattias Rydell	Ledamot	
Göran Svensson	Ledamot	
Christian Söderström	Ledamot	
Oscar Hedskog	Suppleant	Flyttade 2021-12-01
Charlotta Ströman Mellblom	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Eugen Voinitch	Ordinarie Extern	Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB
Gustaf Looft	Ordinarie Intern	

Penneo dokumentnyckel: GDJMU-8PLYP-LBK2D-HCB5B-PAY7H-Y2I1V

Valberedning
Tony Arosell
Gustaf Looft

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-03.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
UTBLICKEN 1 M.FL.	2000	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

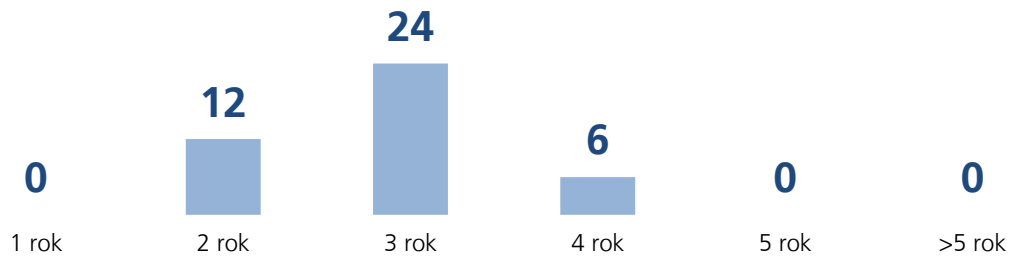
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 053 m², varav 2 826 m² utgör boyta och 227 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 42 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Elbutik	76 m²	2022-12-31

Penneo dokumentnyckel: GDJMU-8PLYP-LBK2D-HCB5B-PAY7H-Y2I1V

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av avloppstam	2021	Avloppsstammen i källaren 34-42 byttes ut och källaren återställdes.
Dränering	2020	Ett modernt dräneringssystem installeras runt båda fastigheterna, arbetet startade hösten 2019 och slutfördes 2020
Renovering av avloppstam	2020	Avloppsstammen i källaren 44-46 byttes ut och källaren målades om. Arbetet startade 2019 och slutfördes 2020
Ventilationsfläktar	2019	Samtliga ventilationsfläktar i fastigheterna byttes
Fiber	2019	Fiber installerades samtliga lägenheter
Torkrum	2018	Torkrum renoverades och nya maskiner installerades
Butikslokal	2018 - 2019	Föreningens butikslokal renoverades med nytt avlopp, toalett, pentry och ventilation
Trädgård	2018	Ett större markarbete utfördes vid hus 44-46
Tvättstuga	2017	Tvättstugan renoverades och nya maskiner installerades
Målning fönster	2016	Samtliga fönster i norr, väst och öst målades
Spolning stammar	2016	Samtliga stammar spolades
Frostning av källarfönster	2016	Samtliga källarfönster frostades
Omläggning av tak	2013	Nytt tegeltak
Renovering av trapphus och källare	2010	
Ny värmecentral	2006	
Renovering av fasad och balkonger	2003	
Stambyte	2001	

Planerat underhåll	År
Elkraftsystem	2023
Målning av gemensamma ytor	2024

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
20150409	SBC
1	Kraft Lidingö
2	Tele 2

Föreningens ekonomi
Föreningen har en god och stabil ekonomi till följd av att styrelsen arbetar både långsiktigt och aktivt för att säkerställa fastighetens fortlevnad över tid. För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2032. Under 2021 arbetade styrelsen vidare med föreningens flerårsbudget där hänsyn tagits till framtida underhåll, löpande kostnader och inflation.

Under året reparerades huvudstammen för avloppet i hus 34 till 42 vilket bidrar till årets resultat Arbetet var omfattanden och finansierades genom eget kapital utan att några nya lån upptogs. Likviditeten är fortsatt god och i dagsläget planeras ingen avgiftshöjning men styrelsen har för avsikt att utreda om en höjning är aktuell under 2023.

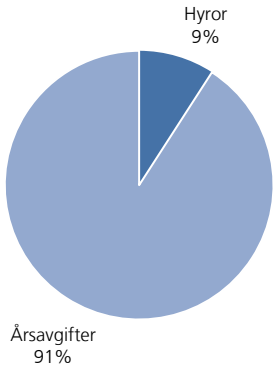
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2032

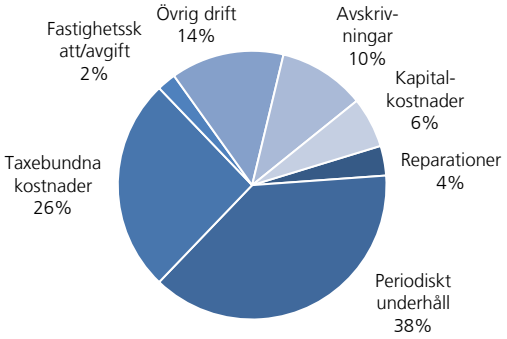
Penneo dokumentnyckel: GDJMU-8PLYP-LBK2D-HCB5B-PAY7H-Y2I1V

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**5 121 769**	**8 126 955**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 053 261	2 043 569
Finansiella intäkter	585	81
Minskning kortfristiga fordringar	0	51 090
Ökning av kortfristiga skulder	76 771	0
	2 130 616	**2 094 740**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 558 168	1 685 921
Finansiella kostnader	185 937	191 769
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	2 617 336
Ökning av kortfristiga fordringar	1 985	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	604 900
	2 746 090	**5 099 926**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**4 506 295**	**5 121 769**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-615 474**	**-3 005 186**

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

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvaltningen har gått bra under året och föreningen hade sedvanliga städdagar vår samt höst. Styrelsen har följt och arbetat i enlighet med den underhållsplan som togs fram tillsammans med SBC 2015. Under året genomfördes följande större arbeten. Huvudstammen för avloppet Kyrkvägen 34-42 har bytts ut eller i vissa fall relinats och källargången återställdes.

Penneo dokumentnyckel: GDJMU-8PLYP-LBK2D-HCB5B-PAY7H-Y2I1V

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	657	657	655	637
Hyror/m² hyresrättsyta	376	375	194	590
Lån/m² bostadsrättsyta	5 455	5 455	5 455	5 455
Elkostnad/m² totalyta	22	15	15	12
Värmekostnad/m² totalyta	183	171	178	180
Vattenkostnad/m² totalyta	31	25	21	18
Kapitalkostnader/m² totalyta	61	63	62	60
Soliditet (%)	59	60	59	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 010	-106	-1 148	-173
Nettoomsättning (tkr)	2 047	2 044	1 995	2 036

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 826 m² bostäder och 227 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	20 675 102	0	0	20 675 102
Upplåtelseavgifter	9 819 916	0	0	9 819 916
Fond för yttre underhåll	1 510 048	0	601 813	908 235
S:a bundet eget kapital	**32 005 066**	**0**	**601 813**	**31 403 253**
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-8 162 861	0	-707 825	-7 455 036
Årets resultat	-1 010 100	-1 010 100	106 012	-106 012
S:a ansamlad förlust	**-9 172 960**	**-1 010 100**	**-601 813**	**-7 561 048**
S:a eget kapital	**22 832 106**	**-1 010 100**	**0**	**23 842 205**

Penneo dokumentnyckel: GDJMU-8PLYP-LBK2D-HCB5B-PAY7H-Y2I1V

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 010 100
balanserat resultat	-8 162 861
summa balanserat resultat	**-9 172 961**

Styrelsen föreslår följande disposition:	
avsättning till fond för yttre underhåll	-889 013
av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 175 160
Balanseras i ny räkning	-9 459 108
att i ny räkning överförs	**-9 172 961**

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

Penneo dokumentnyckel: GDJMU-8PLYP-LBK2D-HCB5B-PAY7H-Y2I1V

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 047 287	2 043 569
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 974	0
Summa rörelseintäkter		**2 053 261**	**2 043 569**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 362 980	-1 469 785
Övriga externa kostnader	Not 5	-121 310	-144 379
Personalkostnader	Not 6	-73 878	-71 756
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-319 840	-271 972
Summa rörelsekostnader		**-2 878 008**	**-1 957 893**
RÖRELSERESULTAT		**-824 747**	**85 676**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		585	81
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 937	-191 769
Summa finansiella poster		**-185 352**	**-191 688**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 010 100**	**-106 012**
ÅRETS RESULTAT		**-1 010 100**	**-106 012**

Penneo dokumentnyckel: GDJMU-8PLYP-LBK2D-HCB5B-PAY7H-Y2I1V

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	34 151 958	34 468 521
Inventarier	Not 9	0	3 277
Summa materiella anläggningstillgångar		**34 151 958**	**34 471 798**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**34 151 958**	**34 471 798**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8	207
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 576 828	5 190 118
Summa kortfristiga fordringar		**4 576 836**	**5 190 325**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 576 836**	**5 190 325**
SUMMA TILLGÅNGAR		**38 728 794**	**39 662 123**

Penneo dokumentnyckel: GDJMU-8PLYP-LBK2D-HCB5B-PAY7H-Y2I1V

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 495 018	30 495 018
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 510 048	908 235
Summa bundet eget kapital		**32 005 066**	**31 403 253**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 162 861	-7 455 036
Årets resultat		-1 010 100	-106 012
Summa ansamlad förlust		**-9 172 960**	**-7 561 048**
SUMMA EGET KAPITAL		**22 832 106**	**23 842 205**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 707 812	12 332 498
Summa långfristiga skulder		**7 707 812**	**12 332 498**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 707 811	3 083 125
Leverantörsskulder		142 798	75 745
Skatteskulder		137 556	134 112
Övriga skulder		35 050	32 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	165 661	161 510
Summa kortfristiga skulder		**8 188 876**	**3 487 420**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**38 728 794**	**39 662 123**

Penneo dokumentnyckel: GDJMU-8PLYP-LBK2D-HCB5B-PAY7H-Y2I1V

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	**2021**	**2020**
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	50-100 år	50-100 år
Värmeanläggning	100 år	100 år
Ventilation	100 år	100 år
Stambyte	100 år	100 år
Fasad	100 år	100 år
Tak	100 år	100 år
Markanläggning	100 år	100 år
Inventarier	14 år	14 år
Fiber	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	**2020**
Årsavgifter	1 855 463	1 855 463
Hyror lokaler	85 361	85 158
Hyror garage	24 000	24 000
Hyror förråd	17 400	17 400
Hyror antennplats	59 450	59 338
Avgift andrahandsuthyrning	5 553	2 168
Öresutjämning	59	42
	2 047 287	**2 043 569**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	**2020**
Övriga intäkter	5 974	0
	5 974	**0**

Penneo dokumentnyckel: GDJMU-8PLYP-LBK2D-HCB5B-PAY7H-Y2I1V

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2021**	**2020**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	25 480	25 088
Fastighetsskötsel beställning	2 228	3 125
Fastighetsskötsel gård beställning	7 600	4 350
Snöröjning/sandning	34 125	17 750
Städning entreprenad	25 434	38 726
Städning enligt beställning	13 794	3 500
Myndighetstillsyn	15 000	10 625
Gemensamma utrymmen	1 000	4 198
Gård	22 608	7 902
Serviceavtal	3 250	3 250
Förbrukningsmateriel	11 981	22 351
Brandskydd	0	3 273
Fordon	0	1 500
	162 500	**145 638**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	69 425
Gemensamma utrymmen	0	2 221
Tvättstuga	7 714	2 550
Källare	0	59 710
Entré/trapphus	12 832	7 900
Lås	0	2 055
VVS	33 990	10 588
Värmeanläggning/undercentral	3 731	0
Elinstallationer	25 249	49 360
Mark/gård/utemiljö	25 575	0
	109 091	**203 809**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	18 605
Lokaler	0	13 799
Lås	77 305	0
VVS	950 912	206 046
Fönster	0	48 750
Mark/gård/utemiljö	146 944	0
	1 175 160	**287 200**
Taxebundna kostnader		
El	68 040	46 456
Värme	557 429	522 733
Vatten	95 142	76 891
Sophämtning/renhållning	56 596	43 765
Grovsopor	9 255	9 440
	786 462	**699 285**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	26 857	31 471
Kabel-TV	26 955	29 746
Bredband	6 548	4 488
	60 360	**65 705**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**69 408**	**68 148**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**2 362 980**	**1 469 785**

Penneo dokumentnyckel: GDJMU-8PLYP-LBK2D-HCB5B-PAY7H-Y2I1V

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2021**	**2020**
Kreditupplysning	2 815	2 450
Inkassering avgift/hyra	3 044	4 500
Övriga förluster	0	21 988
Revisionsarvode extern revisor	26 500	26 812
Föreningskostnader	3 490	5 876
Fritids- och trivselkostnader	1 294	1 678
Förvaltningsarvode	65 980	64 576
Administration	5 284	3 482
Korttidsinventarier	0	5 622
Konsultarvode	6 594	1 375
Tidningar facklitteratur	689	451
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 620	5 570
	121 310	**144 379**

Not 6 PERSONALKOSTNADER	**2021**	**2020**
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	58 800	58 800
Sociala kostnader	15 078	12 956
	73 878	**71 756**

Not 7 AVSKRIVNINGAR	**2021**	**2020**
Byggnad	135 150	135 150
Förbättringar	179 945	130 175
Markanläggning	1 469	1 469
Inventarier	3 277	5 178
	319 840	**271 972**

Penneo dokumentnyckel: GDJMU-8PLYP-LBK2D-HCB5B-PAY7H-Y2I1V

Not 8 BYGGNADER	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	40 065 350	35 799 376
Nyanskaffningar	0	4 265 974
Utgående anskaffningsvärde	**40 065 350**	**40 065 350**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 596 829	-5 330 035
Årets avskrivningar enligt plan	-316 563	-266 794
Utgående avskrivning enligt plan	**-5 913 392**	**-5 596 829**
Planenligt restvärde vid årets slut	**34 151 958**	**34 468 521**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 985 000	12 985 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 813 000	44 813 000
Taxeringsvärde mark	23 400 000	23 400 000
	68 213 000	**68 213 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	67 400 000	67 400 000
Lokaler	813 000	813 000
	68 213 000	**68 213 000**

Not 9 INVENTARIER	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	169 759	169 759
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**169 759**	**169 759**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-166 482	-161 304
Årets avskrivningar enligt plan	-3 277	-5 178
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-169 759**	**-166 482**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**3 277**

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Skattekonto	70 533	68 349
Klientmedel hos SBC	3 455 842	5 121 769
Räntekonto hos SBC	1 050 453	0
	4 576 828	**5 190 118**

Penneo dokumentnyckel: GDJMU-8PLYP-LBK2D-HCB5B-PAY7H-Y2I1V

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	908 235	1 426 265
Reservering enligt stadgar	0	889 013
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	601 813	-1 407 043
Vid årets slut	**1 510 048**	**908 235**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	1,060 %	4 624 687	4 624 687	2023-06-01
Handelsbanken	1,350 %	7 707 811	7 707 811	2022-06-01
Handelsbanken	1,010 %	3 083 125	3 083 125	2026-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		**15 415 623**	**15 415 623**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 707 811	-3 083 125	
		7 707 812	**12 332 498**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 415 623 kr.

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	18 297 500	18 297 500

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	13 275	16 096
Avgifter och hyror	152 386	145 414
	165 661	**161 510**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2022 planeras inte något större underhåll.

Penneo dokumentnyckel: GDJMU-8PLYP-LBK2D-HCB5B-PAY7H-Y2I1V

Styrelsens underskrifter

Lidingö den / 2022

Mikael Rudin
Ordförande

Eva Pettersson
Ledamot

Mattias Rydell
Ledamot

Göran Svensson
Ledamot

Christian Söderström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Eugen Voinitch
Auktoriserad revisor

Gustaf Looft
Intern revisor

Penneo dokumentnyckel: GDJMU-8PLYP-LBK2D-HCB5B-PAY7H-Y2I1V

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hersbykvarn
Org.nr. 769604-5702

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hersbykvarn för år 2021.
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 2021 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 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:

Penneo dokumentnyckel: DJ5KS-N7F5P-8QB6H-S6F5S-0EX2A-LLP63

• 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

• skaffar 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.

Penneo dokumentnyckel: DJ5KS-N7F5P-8QB6H-S6F5S-0EX2A-LLP63

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 Hersbykvarn för år 2021 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 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Penneo dokumentnyckel: DJ5KS-N7F5P-8QB6H-S6F5S-0EX2A-LLP63

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.

Stockholm den 2022

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Eugen Voinitch
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: DJ5KS-N7F5P-8QB6H-S6F5S-0EX2A-LLP63

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 räkenskapssåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).
Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!

Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se