

2023

ÅRSREDOVISNING

Brf Hjärtstenen





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hjärtstenen med säte i Uppsala län, Knivsta kommun org.nr. 769615-1062 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2006-09-28. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Vrå 1:393 som byggdes år 2007 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-10-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Knivsta kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vrå 1:393	2006-01-01	2008
Totalt 1 objekt		

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår inte bostadsrättstillägg. Varje medlem uppmanas att inkludera bostadsrättstillägg till deras hemförsäkring

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	984
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4195
6	garageplatser	0
18	p-platser	0
Totalt 63 objekt		5179

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st lägenheter, 2 rok, 3 rok, 4 rok och 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Margareta Vuorinen	Ordförande	2021-05-03	
Johan Zellinger	Ledamot	2021-05-03	
Johan Gustafsson	Ledamot	2021-05-03	
Markus Härtsböle	Suppleant	2021-05-03	
Anna Diagos	Ledamot	2022-05-23	2023-12-06
Jessica Lydin	Ledamot	2022-05-23	2023-12-22



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Johan Gustafsson och Markus Härtsböle.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten, samt extrastämma 2023-10-03.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor under året har varit Carina Toresson, Toresson Revision AB.

Valberedning har varit Björn Orring.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03, samt extrastämma 2023-10-03 avseende nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 104 408 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till -2 146 339 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 4 579 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 9.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen avvaktar med större underhåll fram till halvårsskiftet, exklusive justering av värmesystem som måste gås igenom för att få ner fjärrvärmekostnaderna, med anledning av omförhandlingar av de två aktuella lånen.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-11-07.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2019 Byte av radhusens postlådor till enhetliga i plåt och låsbara

2019 Föreningen har tecknat kollektivt abonnemang, 3Play med Telia

2019 OVK medförde kompletterande åtgärder lgh ventilationsanläggning

2020 Målning av golv i miljöstation

2020 Ommålning av radhusens ytterdörrar

2020 Målning av lgh husets betongtak, balkonger och loftgångar

2021 Rengöring av centralvärmeanläggning i UC, byte av komponenter och injustering av radhusens värme

2021 Ommålning av träfasader på radhusen, garaget, förråd och miljöbyggnad.

2022 Omålning yttre träpaneler lägenhetshuset

2022 Byte av alla halogenlampor till LED utomhus

2023 Byte av alla halogenlampor till LED förskolan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 (2) bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet (56).

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57 (57).

Inom parentes anges antal föregående år.

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

Föreningens fastigheter VRÅ 1:393 har ett taxeringsvärde uppgående till 82 547 000 kr, varav byggnadsvärdet är 67 410 000 kr. Fastigheterna bebyggdes 2007 och består av 1 flerbostadshus och 14 småhus.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	214	209	199	202	183
Skuldsättning, kr/kvm	9 263	9 347	9 439	9 548	9 766
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 436	11 540	11 653	11 788	12 057
Räntekänslighet, %	19	20	20	21	21
Energikostnad, kr/kvm	210	166	159	146	143
Årsavgifter, kr/kvm	587	570	570	570	559
Årsavgifter/totala intäkter, %	60	62	62	61	62
Totala intäkter, kr/kvm	798	749	742	741	728
Nettoomsättning, tkr	4 133	3 879	3 842	3 838	3 769
Resultat efter finansiella poster, tkr	104	-361	-1 366	-152	-118
Soliditet, %	46	46	46	46	46

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	42 500 002	0	0	42 500 002
Underhållsfond, kr	829 165	198 273	0	1 027 438
S:a bundet eget kapital, kr	43 329 167	198 273	0	43 527 440
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 691 468	-361 006	-198 273	-2 250 747
Årets resultat, kr	-361 006	361 006	104 408	104 408
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 052 474	0	-93 865	-2 146 339
S:a eget kapital, kr	41 276 693	198 273	-93 865	41 381 101

Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 639 000 kr samt ianspråktagande skett med 440 727 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 250 747
Årets resultat, kr	104 408
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 146 339

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 281 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 579
Balanseras i ny räkning, kr	-3 422 760

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 132 202	3 879 486
Övriga rörelseintäkter	3	500	0
Summa rörelseintäkter		4 132 702	3 879 486
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-2 136 605	-2 649 515
Övriga externa kostnader	5	-73 788	-23 762
Personalkostnader och arvoden	6	-81 796	-75 246
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 003 136	-1 003 136
Summa rörelsekostnader		-3 295 325	-3 751 659
Rörelseresultat		837 377	127 827
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 409	1 254
Räntekostnader och liknande resultatposter		-741 378	-490 087
Summa finansiella poster		-732 969	-488 833
Resultat efter finansiella poster		104 408	-361 006
Resultat före skatt		104 408	-361 006
Årets resultat		104 408	-361 006

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	87 758 343	88 755 162
Inventarier, verktyg och installationer	9	82 117	88 433
Summa materiella anläggningstillgångar		87 840 460	88 843 595
Summa anläggningstillgångar		87 840 460	88 843 595
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	1 014 167	1 348 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	61 976	36 580
Summa kortfristiga fordringar		1 076 143	1 385 558
Kassa och bank			
Kassa och Bank	12	1 307 257	0
Summa kassa och bank		1 307 257	0
Summa omsättningstillgångar		2 383 400	1 385 558
SUMMA TILLGÅNGAR		90 223 860	90 229 153

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 500 002	42 500 002
Fond för yttre underhåll		1 027 438	829 165
Summa bundet eget kapital		43 527 440	43 329 167
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 250 747	-1 691 468
Årets resultat		104 408	-361 006
Summa fritt eget kapital		-2 146 339	-2 052 474
Summa eget kapital		41 381 101	41 276 693
 <i>Långfristiga skulder</i>	 13		
Skulder till kreditinstitut		28 852 275	38 062 525
Summa långfristiga skulder		28 852 275	38 062 525
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	19 120 250	10 347 800
Leverantörsskulder		103 812	83 833
Skatteskulder		95 429	51 169
Övriga skulder	14	46 473	40 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	624 520	366 610
Summa kortfristiga skulder		19 990 484	10 889 935
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 90 223 860	 90 229 153

Kassaflödesanalys

2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
---------------------------	---------------------------

Löpande verksamhet

Årets resultat	104 408	-361 006
----------------	---------	----------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 003 135	1 003 136
---------------	-----------	-----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 107 543	642 130
-----------	---------

Kassaflöde från förändring i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-25 619	4 906
--	---------	-------

Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	342 239	46 336
--	---------	--------

Kassaflöde från löpande verksamhet

1 424 163	693 372
-----------	---------

Investeringsverksamheten

Förvärv/försäljning av inventarier	0	-94 750
------------------------------------	---	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0	-94 750
---	---------

Finansieringsverksamheten

Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-437 800	-472 800
---	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-437 800	-472 800
----------	----------

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	1 337 202	1 211 380
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

2 323 565	1 337 202
-----------	-----------

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan. Inventarier skrivs av linjärt med 20 % per år.

Skulder till kreditinstitut Av föreningens lån förfaller 18,7 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en s.k. äkta bostadsrättsförening belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. För småhus är den kommunala avgiften 9 525 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 460 708	2 389 164
Hysesintäkter lokaler	1 588 379	1 415 736
Hysesintäkter garage	74 752	74 384
Hysesintäkter övriga objekt	1 802	0
Överlåtelseavgift	3 939	0
Pantförskrivningsavgift	2 625	0
Övriga intäkter	-3	202
Summa nettoomsättning	4 132 202	3 879 486
*I årsavgifterna ingår bredband och kabel-TV		

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Inkasso	500	0
Summa övriga rörelseintäkter	500	0

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	0	1 656
Serviceavtal	73 215	38 813
Entreprenadstäd	64 136	62 275
Besiktningsskostnader	2 138	11 551
Snörenhållning	47 750	78 000
Förbrukningsmaterial	2 447	1 933
Reparationer	74 278	261 418
Elavgifter	65 843	85 538
Uppvärmning	772 850	775 841
Vatten och avlopp	248 875	219 705
Sophämtning	160 358	145 793
Fastighetsförsäkringar	77 770	34 178
Kabel-TV, bredband m.m	143 350	98 948
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	256 696	245 902
Administrativ förvaltning enligt avtal	68 815	86 860
Övriga externa tjänster, drift	33 712	47 657
Studie- och fritidsverksamhet	17 331	11 295
Medlems- och föreningsavgifter	5 460	0
Övriga driftskostnader	17 002	1 425
Summa driftkostnader	2 132 026	2 208 788
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fasad	4 579	304 485
Planerat underhåll mark	0	29 945
Planerat underhåll el-installationer	0	106 297
Summa underhållskostnader	4 579	440 727
Summa fastighets- och driftkostnader	2 136 605	2 649 515

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Hyror och arrende	600	300
Förbrukningsinventarier o dyl.	1 245	823
Kontorsmaterial och liknande	956	0
Telefon och porto	1 807	2 022
Konsultarvoden	50 239	3 992
Revisionsarvode extern revisor	19 125	16 625
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	-184	0
Summa övriga externa kostnader	73 788	23 762

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	65 500	60 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	16 296	15 246
Summa personalkostnader och arvoden	81 796	75 246

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Finansiella poster

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	8 187	1 241
Ränteintäkter från skattekonto	222	13
Räntekostnader	-741 378	-490 087
Summa finansiella poster	-732 969	-488 833

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	87 758 343	88 755 162
Ingående avskrivning på byggnader	-10 144 838	-9 148 019
Årets avskrivningar, byggnader	-996 819	-996 819
Bokförda värden byggnader	76 616 686	78 610 324
Mark	5 022 411	5 022 411
Markanläggningar	100 000	100 000
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-100 000	-100 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	81 639 097	83 632 735
Taxeringsvärde byggnad	67 410 000	67 410 000
Taxeringsvärde mark	15 137 000	15 137 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	94 750	0
Årets anskaffning*	0	94 750
Ingående avskrivningar på inventarier	-6 317	0
Årets avskrivning på inventarier	-6 316	-6 317
Utgående redovisat värde	82 117	88 433
Laddstolpar		

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 016 308	1 337 201
Skattekonto	11 999	11 777
Övriga fordringar	<u>-14 140</u>	<u>0</u>
Summa övriga fordringar	1 014 167	1 348 978

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Försäkringspremier	33 201	31 120
Kabel-TV avgifter m.m.	21 965	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	<u>6 810</u>	<u>5 460</u>
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	61 976	36 580

Not 12 Kassa och bank

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Bank	<u>1 307 257</u>	<u>0</u>
Summa kassa och bank	1 307 257	0

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	
Övriga skulder till kreditinstitut	47 972 525	48 410 325	
Summa långfristiga skulder	47 972 525	48 410 325	
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning	56 400 000	56 400 000	
Summa ställda säkerheter	56 400 000	56 400 000	
Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:			
<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2023-12-31</u>
Swedbank	0,99	2024-02-23	9 661 500
Stadshypotek	0,98	2025-03-30	9 761 500
Stadshypotek	1,37	2024-03-01	9 143 750
Stadshypotek	4,34	2026-09-01	9 748 750
Stadshypotek	0,82	2025-06-01	9 657 025
Summa			47 972 525
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-462 800
Avgår lån för omförhandling 2024			-18 657 450
Totalt			28 852 275
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			45 658 525

Not 14 Övriga skulder

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	19 650	18 000
Avräkning sociala avgifter	16 295	15 246
Övriga kortfristiga skulder	10 528	7 277
Summa övriga skulder	46 473	40 523

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Elavgifter	5 973	4 968
Uppvärmningskostnader	104 373	98 554
Sophämningskostnader	2 426	0
Förutbetalda hyror och avgifter	376 849	207 593
Upplupna räntekostnader	72 024	30 892
Övrigt upplupet och förutbetalt	<u>62 875</u>	<u>24 603</u>
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	624 520	366 610

Knivsta, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift 2024 -

Margareta Vuorinen

Johan Gustafsson

Johan Zellinger

Markus Härtsböle
Tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift 2024 -.

Carina Toresson
Toresson Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hjärtstenen, org.nr 769615-1062.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hjärtstenen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2023 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Hjärtstenen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Hjärtstenen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARGARETA VUORINEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 14:25:34



JOHAN GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 16:50:58



JOHAN ZELLINGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 13:27:01



MARKUS HÄRTSBÖLE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 18:53:38



CARINA TORESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 17:28:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Hjärtstenen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARINA TORESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 17:29:33

