

2024

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 2024

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. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	984
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 195
6	garageplatser	72
18	p-platser	0
Totalt 63 objekt		5 251

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Margareta Vuorinen	Ordförande
Johan Zellinger	Ledamot
Johan Gustafsson	Ledamot
Dick Bornström	Ledamot
Ramona Mathison	Ledamot
Markus Härtsböle	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ordförande Margareta Vuorinen, ledamöterna Johan Gustafsson, Johan Zellinger samt suppleanten Markus Härtsböle.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Carina Toresson utsedd revisor hos Toresson Revision AB.

Valberedning har varit: Gustaf Kärrman (sammankallande) och Lina Källqvist.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-02.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 310 854 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till -3 733 614 kr.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Kassaflödesanalys

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 kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

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.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 303 859 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 743 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 225 625 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning i enlighet med föreningens underhållsplan har utförts löpande under året.

Utfört under 2024

- Genomgång och uppdatering av värmesystemet samt injustering
- Byte av cirkulationspump för varmvatten
- Reparerat och justerat golvvärmen hos förskolan Pysslingen
- Målat loftar
- Målat balkonger med träpanel
- Uppdaterat TV och Internet tillgång
- Slamsugning av dagvattenbrunnar
- Lackat ytterdörrar hos förskolan Pysslingen

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 Ommålning yttre träpaneler lägenhetshuset

2022 Byte av alla halogenlampor till LED utomhus

2023 Byte av alla halogenlampor till LED förskolan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostäder överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 11 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56.

Föreningens fastigheter VRÅ 1:393 bebyggdes 2007 och består av 1 flerbostadshus och 14 småhus.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	177	214	209	199	202
Skuldsättning, kr/kvm	9 172	9 263	9 347	9 439	9 548
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 323	11 436	11 540	11 653	11 788
Räntekänslighet, %	18	19	20	20	21
Energikostnad, kr/kvm	230	210	166	159	146
Årsavgifter, kr/kvm	645	587	570	570	570
Årsavgifter/totala intäkter, %	60	60	62	62	61
Totala intäkter, kr/kvm	873	798	749	742	741
Nettoomsättning, tkr	4 522	4 133	3 879	3 842	3 838
Resultat efter finansiella poster, tkr	-311	104	-361	-1 366	-152
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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade kostnader och räntor. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	1 027 438	0	1 276 421	2 303 859
S:a bundet eget kapital, kr	43 527 440	0	1 276 421	44 803 861
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 250 747	104 408	-1 276 421	-3 422 760
Årets resultat, kr	104 408	-104 408	-310 854	-310 854
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 146 339	0	-1 587 275	-3 733 614
S:a eget kapital, kr	41 381 101	0	-310 854	41 070 247

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 281 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 579 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	-3 422 760
Årets resultat, kr	-310 854
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 733 614

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-743 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	225 625
Balanseras i ny räkning, kr	-4 250 989

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 522 131	4 132 202
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 511	500
Summa Rörelseintäkter		4 536 642	4 132 702
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 412 323	-2 063 099
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 281	-147 295
Personalkostnader	Not 6	-86 692	-81 796
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 003 136	-1 003 136
Summa Rörelsekostnader		-3 639 432	-3 295 325
Rörelseresultat		897 210	837 377
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	66 435	8 409
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 274 499	-741 378
Summa Finansiella poster		-1 208 064	-732 969
Resultat efter finansiella poster		-310 854	104 408
Resultat före skatt		-310 854	104 408
Årets resultat		-310 854	104 408

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	86 761 524	87 758 343
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	75 800	82 117
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		86 837 324	87 840 460
Summa Anläggningstillgångar		86 837 324	87 840 460

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 178 591	1 014 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	71 160	61 976
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 249 772	1 076 143
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	1 369 575	1 307 257
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 369 575	1 307 257
Summa Omsättningstillgångar		2 619 347	2 383 400
Summa Tillgångar		89 456 671	90 223 860

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	42 500 002	42 500 002
Fond för yttre underhåll	2 303 859	1 027 438
Summa Bundet eget kapital	44 803 861	43 527 440
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-3 422 760	-2 250 747
Årets resultat	-310 854	104 408
Summa Ansamlad förlust	-3 733 614	-2 146 339
Summa Eget kapital	41 070 247	41 381 101

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 649 00028 852 275
Summa Långfristiga skulder		9 649 00028 852 275
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		37 851 72519 120 250
Leverantörsskulder		143 947103 812
Skatteskulder		41 97095 429
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	44 78446 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	654 999624 520
Summa Kortfristiga skulder		38 737 42519 990 484
Summa Skulder		48 386 42548 842 759
Summa Eget kapital och skulder		89 456 67190 223 860



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	897 210	837 377
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 003 136	1 003 136
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 003 136	1 003 136
Erhållen ränta	63 012	8 409
Erlagd ränta	-1 242 482	-700 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	720 876	1 148 676
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-8 407	-11 479
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-16 551	286 967
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-24 958	275 489
Kassaflöde från den löpande verksamheten	695 917	1 424 165
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-471 800	-437 800
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-471 800	-437 800
Årets kassaflöde	224 117	986 365
Likvida medel vid årets början	2 323 565	1 337 201
Likvida medel vid årets slut	2 547 682	2 323 565

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall vilket innebär att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoomsättning			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 706 828	2 460 708
	Hyror lokaler	1 695 951	1 588 379
	Hyror garage och parkeringsplatser	100 300	74 752
	Hyror förbrukningsbaserad	0	1 802
	Övriga primära intäkter	19 052	6 561
	Summa Bruttoomsättning	4 522 131	4 132 202
	Summa Nettoomsättning	4 522 131	4 132 202

I årsavgifterna ingår värme och vatten samt bredband och kabel-tv via Telia Sverige AB.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter

14 511

500

*Summa Övriga rörelseintäkter***14 511****500**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter

-145 145

-141 936

Snö och halk-bekämpning

-33 125

-47 750

Reparationer

-183 772

-74 278

Planerat underhåll

-225 625

-4 579

El

-67 015

-65 843

Uppvärmning

-829 470

-772 850

Vatten

-293 600

-248 875

Sophämtning

-91 160

-160 358

Fastighetsförsäkring

-83 178

-77 770

Kabel-TV och bredband

-131 785

-143 350

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

-257 680

-256 696

Förvaltningsavtalskostnader

-70 768

-68 815

*Summa Driftskostnader***-2 412 323****-2 063 099**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing

-700

-600

Förbrukningsinventarier och varuinköp

-1 741

-1 245

Administrationskostnader

-25 779

-19 849

Extern revision

-39 125

-19 125

Konsultkostnader

0

-32 500

Medlemsavgifter

-5 460

-5 460

Föreningsverksamhet

-18 082

-17 800

Övriga förvaltningskostnader

-46 394

-50 716

*Summa Övriga externa kostnader***-137 281****-147 295**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse

-70 000

-65 500

Sociala avgifter

-16 692

-16 296

*Summa Personalkostnader***-86 692****-81 796**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	694	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	65 741	8 409
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	66 435	8 409
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 274 591	-738 518
	Övriga räntekostnader	92	-2 860
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 274 499	-741 378
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	93 877 589	93 877 589
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 022 411	5 022 411
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	100 000	100 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	99 000 000	99 000 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 241 657	-10 244 838
	Årets avskrivningar	-996 819	-996 819
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 238 476	-11 241 657
	<i>Utgående redovisat värde</i>	86 761 524	87 758 343
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	66 198 000	67 410 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 400 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 676 000	15 137 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 121 000	0
	<i>Summa</i>	91 395 000	82 547 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	56 400 000	56 400 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	56 400 000	56 400 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	94 750	94 750
	Årets investeringar	0	0
	Årets försäljning/utrangering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	94 750	94 750
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 633	-6 317
	Årets avskrivningar	-6 317	-6 317
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	1
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 950	-12 633
	<i>Utgående redovisat värde</i>	75 800	82 117
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 178 107	1 016 308
	Övriga fordringar	484	-2 141
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 178 591	1 014 167
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	35 698	33 201
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 039	28 776
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	71 160	61 976
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	1 369 575	1 307 257
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 369 575	1 307 257

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	3,36%	2025-09-01	9 143 750	0
Stadshypotek	3,6%	2025-02-25	9 277 450	462 800
Stadshypotek	4,34%	2026-09-01	9 661 000	12 000
Stadshypotek	0,82%	2025-06-01	9 657 025	0
Stadshypotek	0,98%	2025-03-30	9 761 500	0
			47 500 725	474 800

Långfristig del	9 649 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	12 000
Lån som ska konverteras inom ett år	37 839 725
Kortfristig del	37 851 725
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	474 800
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 899 200
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,60%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder		
Källskatt	37 691	35 945
Övriga kortfristiga skulder	7 093	10 528
Summa Övriga skulder	44 784	46 473

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	396 572	373 132
Upplupna räntekostnader	104 041	72 024
Övriga upplupna kostnader	154 386	179 364
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	654 999	624 520

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Margareta Vuorinen

Dick Bornström

Johan Gustafsson

Ramona Mathison

Johan Zellinger

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.

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 2024.

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 2024 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 2024 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 tryggt 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 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Hjärtstenen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARGARETA VUORINEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 12:53:12



RAMONA MATHISON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 13:52:05



DICK BORNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 12:34:46



JOHAN GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 19:22:26



JOHAN ZELLINGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 07:43:04



CARINA TORESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 08:55:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Hjärtstenen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARINA TORESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 08:56:06



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.