



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Hjärtstenen



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. 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 – skraddarsydd 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](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hjärtstenen

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 2014 och 2022.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Knivsta.

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

#### Styrelsen

Sune Hemmingsson	Ordförande
Per Olof Björn Orring	Ledamot
Margareta Vuorinen	Ledamot
Johan Gustaf Conny Zellinger	Ledamot

Per-Åke Kron	Suppleant
--------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision
-----------------	------------------	-------------------

#### Valberedning

Sofia Leijonhufvud	Sammankallande
--------------------	----------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-19.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VRÅ 1:393	2007	Knivsta

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

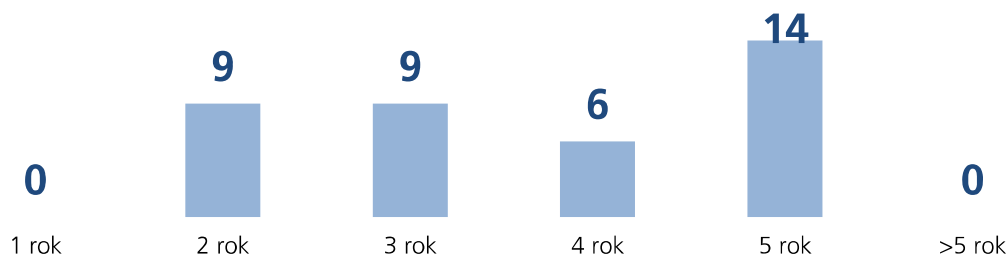
Fastigheten bebyggdes 2007 och består av 1 flerbostadshus och 14 småhus.  
Värdeåret är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 179 m<sup>2</sup>, varav 4 195 m<sup>2</sup> utgör boyta och 984 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	844 m <sup>2</sup>	2021
Garage	140 m <sup>2</sup>	Boendes hyrestid

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2022. Underhållsplanen uppdaterades 2020, Planen ska helt revideras 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning av träfasader på radhusen, garaget, förråd och miljöbyggnad	2021	Planerat underhåll
Rengöring av centralvärmearläggning i UC byte av komponenter och injustering av radhusens värme	2021	Ojämn och bristande funktion
Målning av lgh husets betongtak, balkonger och loftgångar	2020	Ej utfört vid nybygget
Ommålning av radhusens ytterdörrar	2020	Planerat underhåll
Målning av golv i miljöstation	2020	
Mussäkkring av radhusens fasader	2019	Ej utfört då husen byggdes.
OVK medförde kompletteringar	2019 - 2020	Byte fläkt och anl. ur balans ny injustering
Föreningen har tecknat kollektivt abonnemang, 3Play, med Telia	2019	Avtalet medför lägre kostnader för bredband och TV för medlemmarna.
Byte av radhusens postlådor till enhetliga i plåt och låsbara	2019	De befintliga var uttjänta och gick inte att låsa
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte all utomhusbelysning (Halogen bl.a) till lågenergi, exklusive radhusens fasadbelysning	2022	Energibesparing
Ommålning av lgh husets träfasader	2022	Dags för ommålning, skador på förskolans fasaader.
Renspolning av lgh husets värmearläggning och ny injustering	2022	Avbrott i värmeförsel och konstaterad smuts i anläggningen
Sex laddplatser installeras på lägenhetshusets P-platser (genomfört januari 2022)	2022	Boendekrav och motorvärmars boxarna behöver ändå bytas

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Fjärrvärmel leverantör	Solörbioenergi
Nycklar, låssystem	BBGruppen
Ventilation	Bravida
Brandlarm på förskola	Siemens
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB / Upplands Boservice fom 1 januari 2022
Snöröjning	Knivsta Grävmaskiner AB
Snöröjning dagisgård	MK Trädgård AB
Hiss	Kone
Städ	Ren Jämt
Sopor, Återvinning	Knivsta kommun, Ragn-Sells
ELleverantör	Vattenfall
Fastighetsjour	Recover, Uppsala
Frilles Elteknik	El installationer

### Övrig information

För att klara de genomförda underhållsarbetena har amorteringarna för två lån pausats ett år.

Avgiftshöjningar är inte planerade de närmaste åren.

### Föreningens ekonomi

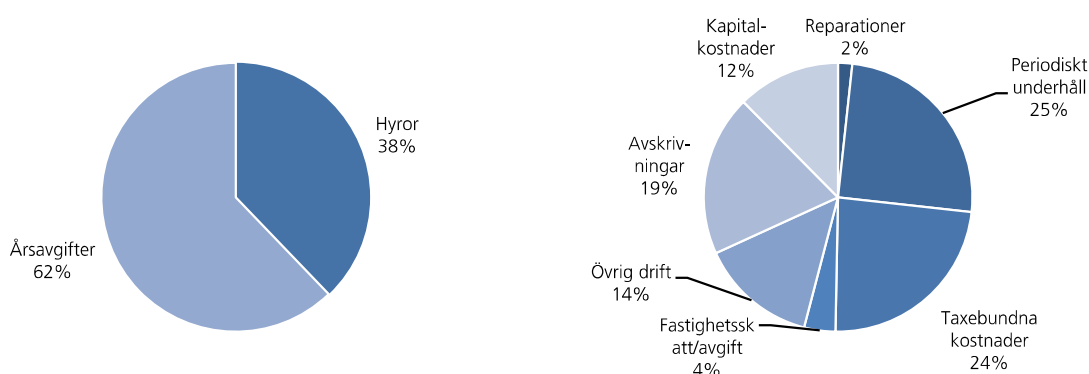
Föreningens ekonomi är stabil trots de stora underhållsåtgärderna under året.

Vissa driftskostnader har sänkts med genomförda åtgärder och effektiviseringar.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 140 909</b>	<b>2 751 255</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 841 972	3 838 531
Finansiella intäkter	151	74
Minskning kortfristiga fordringar	20 772	0
	<b>3 862 895</b>	<b>3 838 605</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 546 530	2 231 077
Finansiella kostnader	649 353	742 742
Ökning av kortfristiga fordringar	0	52 995
Minskning av långfristiga skulder	568 000	1 128 125
Minskning av kortfristiga skulder	28 541	294 012
	<b>4 792 424</b>	<b>4 448 951</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 211 380</b>	<b>2 140 909</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-929 529</b>	<b>-610 346</b>

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

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

Målningsentreprenaden upphandlades i konkurrens med reparation av rötskador på träkonstruktioner gällande radhusens alla träfasader och balkongräcken. I entreprenaden ingick även utvändigt ommålning av förrådshus, garage och miljöhus.

Radonpuckar lades ut november 2020 i radhusen, förskolan och vissa lägenheter på alla våningar. Avlästes mars 2021 med gott resultat, under 200 bequerell.

Injustering av radhusens värmeanläggningar utfördes i anslutning till nya komponenter, bl a reglerventil och termostater.

Rengöring av värmeväxlare och renspolning av lägenhetshusets hela värmeanläggning.

Trädgårdsåtgärder och sommarmarkarbeten sköts av styrelsen och medlemmar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	570	570	559	512
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 681	1 677	1 650	1 618
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 653	11 788	12 057	12 277
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	20	17	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	140	126	126	134
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	43	41	42	41
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	125	143	154	151
Soliditet (%)	46	46	46	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 366	-152	-118	-299
Nettoomsättning (tkr)	3 842	3 838	3 769	3 548

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 195 m<sup>2</sup> bostäder och 984 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	42 500 002	0	0	42 500 002
Fond för yttre underhåll	1 958 204	255 700	-183 311	1 885 815
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>44 458 206</b>	<b>255 700</b>	<b>-183 311</b>	<b>44 385 817</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-1 454 928	-255 700	31 278	-1 230 506
Årets resultat	-1 365 579	-1 365 579	152 033	-152 033
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 820 507</b>	<b>-1 621 279</b>	<b>183 311</b>	<b>-1 382 539</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>41 637 699</b>	<b>-1 365 579</b>	<b>0</b>	<b>43 003 278</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 365 579
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 199 228
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-255 700
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 820 507</b>

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

1 384 739
<b>-1 435 768</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 841 792	3 838 351
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	180
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 841 972</b>	<b>3 838 531</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 301 425	-2 035 081
Övriga externa kostnader	Not 5	-174 208	-121 387
Personalkostnader	Not 6	-70 897	-74 609
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 011 819	-1 016 819
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 558 349</b>	<b>-3 247 896</b>

### RÖRELSERESULTAT

**-716 377**                      **590 635**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		151	74
Räntekostnader och liknande resultatposter		-649 353	-742 742
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-649 202</b>	<b>-742 668</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-1 365 579**                      **-152 033**

### ÅRETS RESULTAT

**-1 365 579**                      **-152 033**

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	89 751 981	90 763 800
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>89 751 981</b>	<b>90 763 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>89 751 981</b>	<b>90 763 800</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 224 201	2 214 941
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 224 201</b>	<b>2 214 943</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	40 441	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>40 441</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 264 642</b>	<b>2 214 943</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>91 016 623</b>	<b>92 978 743</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		42 500 002	42 500 002
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 958 204	1 885 815
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>44 458 206</b>	<b>44 385 817</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 454 928	-1 230 506
Årets resultat		-1 365 579	-152 033
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 820 507</b>	<b>-1 382 539</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>41 637 699</b>	<b>43 003 278</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	39 212 825	29 846 700
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 212 825</b>	<b>29 846 700</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 670 300	19 604 425
Leverantörsskulder		262 150	42 029
Skatteskulder		58 953	122 301
Övriga skulder		28 897	32 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	145 799	327 401
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 726 899</b>	<b>20 128 765</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>91 016 623</b>	<b>92 978 743</b>

## 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 årsboks slutet. 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	100år
Markanläggning	5 år	5år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 389 058	2 389 058
Hyror lokaler	1 377 036	1 373 235
Hyror parkering	39 690	40 058
Hyror garage	35 910	35 910
Öresutjämning	98	91
	<b>3 841 792</b>	<b>3 838 351</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	180	180
	<b>180</b>	<b>180</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	2 275	0
	Snöröjning/sandning	82 307	14 277
	Städning entreprenad	60 459	58 704
	Hissbesiktning	1 916	1 890
	Myndighetstillsyn	0	25 997
	Gemensamma utrymmen	669	0
	Gård	2 560	482
	Serviceavtal	37 697	24 612
	Förbrukningsmateriel	11 118	12 969
	Teleport/hissanläggning	875	855
	Fordon	802	0
		<b>282 673</b>	<b>139 786</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Förskola	125	5 428
	Entré/trapphus	7 810	4 998
	Lås	3 511	22 180
	VVS	21 802	31 803
	Värmeanläggning/undercentral	25 813	0
	Ventilation	24 942	78 233
	Elinstallationer	1 966	37 956
	Mark/gård/utemiljö	0	1 875
		<b>85 969</b>	<b>182 473</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	191 547	155 138
	Värmeanläggning	140 125	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	28 173
	Fasad	1 053 067	0
		<b>1 384 739</b>	<b>183 311</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	97 621	103 411
	Värme	723 734	650 448
	Vatten	223 908	210 133
	Sophämtning/renhållning	181 106	153 961
		<b>1 226 369</b>	<b>1 117 953</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	75 592	53 381
	Bredband	131 784	159 605
		<b>207 376</b>	<b>212 986</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>196 294</b>	<b>198 572</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 301 425</b>	<b>2 035 081</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	938	612
	Tele- och datakommunikation	2 439	3 021
	Inkassering avgift/hyra	1 031	900
	Hysesförluster	0	3
	Revisionsarvode extern revisor	15 750	15 750
	Föreningskostnader	10 000	12 906
	Fritids- och trivselkostnader	6 610	0
	Förvaltningsarvode	81 936	80 188
	Administration	13 436	2 677
	Konsultarvode	36 688	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 380	5 330
		<b>174 208</b>	<b>121 387</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Sociala kostnader	10 897	14 609
		<b>70 897</b>	<b>74 609</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	996 819	996 819
	Markanläggning	15 000	20 000
		<b>1 011 819</b>	<b>1 016 819</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	99 000 000	99 000 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>99 000 000</b>	<b>99 000 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 236 200	-7 219 381
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 011 819	-1 016 819
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 248 019</b>	<b>-8 236 200</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>89 751 981</b>	<b>90 763 800</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 022 411	5 022 411
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	54 171 000	52 435 000
	Taxeringsvärde mark	13 353 000	13 633 000
		<b>67 524 000</b>	<b>66 068 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	62 785 000	61 329 000
	Lokaler	4 739 000	4 739 000
		<b>67 524 000</b>	<b>66 068 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	53 262	74 032
	Klientmedel hos SBC	500 802	1 623 094
	Placeringskonto hos SBC	0	517 815
	Räntekonto hos SBC	670 137	0
		<b>1 224 201</b>	<b>2 214 941</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	1 885 815	1 677 229
	Reservering enligt stadgar	255 700	255 700
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-183 311	-47 114
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 958 204</b>	<b>1 885 815</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	0,000 %	0	9 811 925	Avslutat
Swedbank	0,990 %	9 957 100	10 067 950	2024-02-23
Swedbank	0,990 %	10 095 000	10 205 000	2023-02-24
Swedbank	2,200 %	9 412 500	9 573 750	2022-03-25
Swedbank	0,000 %	0	9 792 500	Avslutat
Handelsbanken	0,980 %	9 761 500	0	2025-03-30
Handelsbanken	0,820 %	9 657 025	0	2025-06-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>48 883 125</b>	<b>49 451 125</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 670 300	-19 604 425	
		<b>39 212 825</b>	<b>29 846 700</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 051 125 kr.

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

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	56 400 000	56 400 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ränta	81 298	4 254
Avgifter och hyror	44 158	323 147
Snöröjning	12 294	0
Värmeanläggning/undercentral	8 049	0
	<b>145 799</b>	<b>327 401</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av utomhusbelysningen till LED lågenergi.

Laddstolpar installeras till 6 P-platser för lägenhetsboende.



---

## Styrelsens underskrifter

---

KNIVSTA den / 2022

Sune Hemmingsson  
Ordförande

Per Olof Björn Orring  
Ledamot

Margareta Vuorinen  
Ledamot

Johan Gustaf Conny Zellinger  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Carina Toresson  
Extern revisor

## 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 2021.

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 2021 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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.

Stockholm / 2022

Carina Toresson

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)