

2023

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening
80 Stenhällen i Uppsala





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 80 Stenhällen i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 716422-2064 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Berthåga 25:1	1988-01-01	1988, 1989
Berthåga 22:1	1988-01-01	1988, 1989
Totalt 2 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Uppsala. Bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
146	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 356
4	lägenheter (hyresrätt)	100
2	lokaler	745
62	garageplatser	49
84	p-platser	0
13	p-platser gästparkeringar	0
Totalt 311 objekt		14 250

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 54 st 2 rok, 32 st 3 rok, 34 st 4 rok, 22 st 5 rok, 4 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Roland Fredriksson	Ordförande
Karl-Gunnar Örenius	Ledamot - Vice ordförande
Anders Larnemark	Ledamot - Sekreterare
Shapon Islam	Ledamot
Sueb Khan	Ledamot
Anna Nilsson	Ledamot
Mahmoud Mohammed Serag	Ledamot - HSB ledamot
Kevin Mavane	Suppleant
Ronnie Ådahl	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karl-Gunnar Örenius, Anders Larnemark och Shapon Islam.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karl-Gunnar Örenius, Anders Larnemark, Roland Fredriksson och Anna Nilsson.

Revisorer har varit: Jan-Olof Råman med David Eriksson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: David Eriksson (sammankallande), Stefan Jonsson, David Eriksson samt Kevin Mavane, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-24.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 1 327 435 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 25 239 872 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 143 000 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 negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 9. Underskottet beror till stor del på kostnad för takarbeten, nyanskaffning av inventarier - elbilladdare samt extra amortering av lån som bekostas utan upptagande av nya lån.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +3%.

Underhåll

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 7 056 280 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 690 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 143 000 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Beslutande organ är föreningsstämman.

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 den 23 maj 2023.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer,

HSB Boservice i Uppland AB - Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice i Uppland AB - Fastighetsskötsel
HSB Boservice i Uppland AB - Ventilationsservice
RenJämt i Uppland AB - Städning av trapphus och kvartersgårdar
Kone AB - Service och reparationer av hissarna
Certego - Nyckeladministration

Under år 2023 har följande underhåll/åtgärder slutförts,

- Plåtarbeten (utbyte) på samtliga garagebyggnader och båda kvartersgårdarna har gjorts under räkenskapsåret.
- Föreningen har installerat elladdare på 6 garageplatser och på 7 p-platser.

Under år 2024,

- Beräknas byte av belysningsinstallationer i trapphus och exteriört på garage m.fl. samt diverse målningsarbeten att genomföras till en kostnad av ca 2 miljoner kronor.
- Utbyte av maskinutrustningarna i tvättstugorna beräknas påbörjas under året till en kostnad av ca 800 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 197 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 197.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	275	271	292	327	333
Skuldsättning, kr/kvm	4 325	4 506	4 733	4 972	5 498
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 808	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	208	214	204	168	174
Årsavgifter, kr/kvm	791	773	773	773	773
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	808	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	11 154	10 923	10 938	10 921	10 913
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 327	1 394	1 527	1 772	8 046
Soliditet, %	39	38	36	34	32

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	9 143 010	0	0	9 143 010
Underhållsfond, kr	7 045 620	0	10 660	7 056 280
S:a bundet eget kapital, kr	16 188 630	0	10 660	16 199 290
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	22 529 060	1 394 037	-10 660	23 912 437
Årets resultat, kr	1 394 037	-1 394 037	1 327 435	1 327 435
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	23 923 097	0	1 316 775	25 239 872
S:a eget kapital, kr	40 111 727	0	1 327 435	41 439 162

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 92 000 kr samt ianspråktagande skett med 81 340 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	23 912 437
Årets resultat, kr	1 327 435
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	25 239 872

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-690 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	143 000
Balanseras i ny räkning, kr	24 692 872

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	11 153 658	10 922 712
Övriga rörelseintäkter	3	364 413	0
Summa rörelseintäkter		11 518 071	10 922 712
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-6 395 521	-6 290 000
Periodiskt underhåll	5	-143 000	-81 340
Övriga externa kostnader	6	-60 894	-61 070
Personalkostnader och arvoden	7	-218 630	-211 170
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 425 271	-2 374 075
Summa rörelsekostnader		-9 243 316	-9 017 655
Rörelseresultat		2 274 755	1 905 057
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		106 307	35 453
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 053 627	-546 473
Summa finansiella poster		-947 320	-511 020
Resultat efter finansiella poster		1 327 435	1 394 037
Resultat före skatt		1 327 435	1 394 037
Årets resultat		1 327 435	1 394 037

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	92 969 096	94 285 701
Inventarier, verktyg och installationer	11	199 373	74 111
Pågående nyanläggning	12	1 791 938	1 791 938
Summa materiella anläggningstillgångar		94 960 407	96 151 750
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		94 960 907	96 152 250
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		5 006	-320
Övriga fordringar	14	3 543 539	3 752 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	326 846	301 803
Summa kortfristiga fordringar		3 875 391	4 053 766
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	16	6 466 661	6 116 661
Summa kortfristiga placeringar		6 466 661	6 116 661
Summa omsättningstillgångar		10 342 052	10 170 427
SUMMA TILLGÅNGAR		105 302 959	106 322 677

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 143 010	9 143 010
Fond för yttre underhåll		7 056 280	7 045 620
Summa bundet eget kapital		16 199 290	16 188 630
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		23 912 437	22 529 060
Årets resultat		1 327 435	1 394 037
Summa fritt eget kapital		25 239 872	23 923 097
Summa eget kapital		41 439 162	40 111 727
 <i>Långfristiga skulder</i>	17		
Övriga skulder till kreditinstitut		15 742 074	34 454 423
Summa långfristiga skulder		15 742 074	34 454 423
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	45 888 821	29 760 836
Leverantörsskulder		628 225	546 339
Skatteskulder		44 675	21 393
Övriga skulder	18	101 370	103 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 458 632	1 324 122
Summa kortfristiga skulder		48 121 723	31 756 527
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 302 959	106 322 677

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	1 327 435	1 394 037
Elstöd	-364 413	0
Bidrag fr Naturvårdsverket	150 945	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 425 271	2 374 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 539 238	3 768 112
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-125 369	-69 352
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	237 211	-477 031
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 651 080	3 221 729
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-1 082 983	-2 290 342
Förvärv/försäljning av inventarier	-301 890	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 384 873	-2 290 342
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 584 364	-3 230 455
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 584 364	-3 230 455
Årets kassaflöde	-318 157	-2 299 068
Likvida medel vid årets början	9 840 792	12 139 860
Likvida medel vid årets slut	9 522 635	9 840 792

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB samt avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: %

Byggnader	1,8
Säkerhetsdörrar	2,9
Balkongrenovering	10,0
Klinkergolv, trapphus	10,0
Plåtarbete tak	3,3
Värmeväxlare	6,7
Asfalt, plattytor	6,7
Utebelysning	10,0
Styr- och övervakningssystem	6,7
Inventarier	10,0

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av föreningsstämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 44 017 573 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 34 702 tkr.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder*	10 560 612	10 328 232
Hysesintäkter bostäder	142 080	142 080
Hysesintäkter lokaler	6 600	31 800
Hysesintäkter garage	230 640	229 400
Hysesintäkter p-platser	148 680	147 845
Överlåtelseavgift	7 878	3 624
Pantförskrivningsavgift	4 473	6 244
Avgift vid andrahandsuthyrning	23 640	32 493
Övriga intäkter	29 055	994
Summa nettoomsättning	11 153 658	10 922 712

*I årsavgiften ingår el, varmvatten, kabeltv, bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Erhållna statliga bidrag, Elstöd	364 413	0
Summa övriga rörelseintäkter	364 413	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	643 199	619 588
Serviceavtal	525 018	445 630
Entreprenadstäd	192 024	224 055
Besiktningsskostnader	10 200	51 837
Snörenhållning	12 500	0
Förbrukningsmaterial	28 291	50 250
Reparationer	684 047	393 769
Elavgifter	667 584	815 935
Uppvärmning	1 557 861	1 559 012
Vatten och avlopp	738 317	723 653
Sophämtning	357 351	487 847
Fastighetsförsäkringar	197 993	158 784
Kabel-TV, bredband m.m	73 723	74 643
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	443 612	420 330
Administrativ förvaltning enligt avtal	172 901	163 326
Övriga externa tjänster, drift	30 010	53 028
Studie- och fritidsverksamhet	15 578	3 412
Medlems- och föreningsavgifter	44 100	44 100
Övriga driftskostnader	1 212	801
Summa driftkostnader	6 395 521	6 290 000

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Planerat underhåll fasad	143 000	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	81 340
Summa underhållskostnader	143 000	81 340

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Leasing av anläggningstillgång	25 786	7 294
Förbrukningsinventarier o dyl.	5 394	4 268
Kontorsmaterial och liknande	0	1 134
Telefon och porto	7 253	7 019
Konsultarvoden	6 141	27 683
Revisionsarvode extern revisor	16 800	14 535
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	-480	-863
Summa övriga externa kostnader	60 894	61 070

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Vicevärdsarvode	18 000	73 560
Styrelsearvoden	87 700	72 150
Arvoden föreningsrevisor	7 400	6 700
Arvode valberedning	3 360	0
Övriga arvoden	49 900	16 140
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	52 270	42 620
Summa personalkostnader och arvoden	218 630	211 170

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Av- och nedskrivningar

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Avskrivning byggnader	2 399 588	2 363 487
Avskrivning maskiner och inventarier	25 683	10 588
Summa av- och nedskrivningar	2 425 271	2 374 075

Not 9 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.	86 772	4 333
Ränteintäkter från placeringar	15 377	31 092
Ränteintäkter från skattekonto	4 159	29
Räntekostnader	-1 053 627	-546 474
Summa finansiella poster	-947 319	-511 020

Upplysningar till balansräkningen**Not 10 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	124 472 000	123 407 721
Årets anskaffning	1 082 983	1 064 279
Ingående avskrivning på byggnader	-36 852 299	-34 488 812
Årets avskrivningar, byggnader	-2 399 588	-2 363 487
Bokförda värden byggnader	86 303 096	87 619 701
Mark	6 666 000	6 666 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	92 969 096	94 285 701
Taxeringsvärde byggnad	143 319 000	143 319 000
Taxeringsvärde mark	73 054 000	73 054 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	105 875	105 875
Årets anskaffning	150 945	0
Ingående avskrivningar på inventarier	-31 764	-21 176
Årets avskrivning på inventarier	-25 683	-10 588
Utgående redovisat värde	199 373	74 111

Not 12 Pågående nyanläggningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 791 938	565 875
Årets anskaffning	0	1 226 063
Utgående redovisat värde	1 791 938	1 791 938
Pågående nyanläggning avser byte av altan och balkongdörrar som planeras att vara klart år 2024. Nyttjandeperioden bedöms till 25 år.		

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 14 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	3 055 974	3 724 131
Skattekonto	416 598	28 152
Skattefordran	16 967	0
Övriga fordringar	54 000	0
Summa övriga fordringar	3 543 539	3 752 283

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Kostnader för vatten och avlopp	0	64 676
Försäkringspremier	219 557	197 993
Kabel-TV avgifter m.m.	13 767	13 695
Förvaltningsavtal	0	3 493
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	10 103	6 315
Upplupna ränteintäkter	83 419	15 631
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	326 846	301 803

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
HSB Uppsala, bunden placering	6 116 661	6 116 661
HSB Uppsala, bunden placering kortfristig	350 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	6 466 661	6 116 661

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	2,60 %	2024-07-01	1 544 500
HSB Uppsala, bunden placering	2,60 %	2024-07-01	4 572 161
HSB Uppsala, bundern placering	2,85%	2024-09-29	350 000
			<u>6 466 661</u>

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	61 630 895	64 215 259
Summa skulder till kreditinstitut	61 630 895	64 215 259
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	112 469 000	112 469 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	112 469 000	112 469 000

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>
Stadshypotek	4,75	2024-01-02	6 739 880
Stadshypotek	4,70	2024-02-02	10 098 072
Stadshypotek	4,70	2024-03-01	10 338 520
Stadshypotek	0,57	2024-12-30	18 712 349
Stadshypotek	1,00	2025-10-30	15 742 074
Summa			61 630 895
Avgår kortfristig del, nästa års amortering			-1 871 248
Avgår lån för omförhandling 2024			-44 017 5
Totalt			15 742 074

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år	52 274 655
--	------------

Not 18 Övriga skulder

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fond för inre underhåll	40 195	40 195
Källskatt för arvoden och personallöner	27 732	27 345
Arbetsgivaravgift	2 506	19 667
Övriga kortfristiga skulder	30 937	16 630
Summa övriga skulder	101 370	103 837

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	37 375	0
Arbetsgivaravgifter	11 743	0
Arvode revision	14 585	13 785
Elavgifter	185 853	195 728
Uppvärmningskostnader	92 119	84 595
Sophämningskostnader	2 937	84 682
Förutbetalda hyror och avgifter	879 802	889 953
Upplupna räntekostnader	232 748	55 379
Övrigt upplupet och förutbetalt	1 470	0
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 458 632	1 324 122

Uppsala 2024-_____

Roland Fredriksson

Karl-Gunnar Örenius

Anders Larnemark

Shapon Islam

Anna Nilsson

Sueb Khan

Mahmoud Mohammed Serag

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-_____.

Jan-Olof Råman
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 80 Stenhällen i Uppsala, org.nr. 716422-2064

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 80 Stenhällen i Uppsala för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 80 Stenhällen i Uppsala för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Olof Råman
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf 80 Stenhällen i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLAND FREDRIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 09:31:05



KARL-GUNNAR ÖRENIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 08:37:55



MAHMOUD MOHAMMED SERAG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 15:18:46



ANNA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 11:42:22



ANDERS LARNEMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 15:11:59



SHAPON ISLAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 18:07:47



SARWAR HUSSEIN SUEB

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 18:44:47



JAN-OLOF RÅMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 05:47:59



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 10:51:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf 80 Stenhällen i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN-OLOF RÅMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 05:45:54



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 10:52:46



HSB – där möjligheterna bor