



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Brf 65 Flintstenen i Uppsala



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 65 Flintstenen i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769627-3478 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Berthåga 61:1	2015-04-15	2016
Berthåga 63:3	2015-04-15	2016

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i LF Uppsala. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 928
46	p-platser med motorvärmarruttag	0
8	p-plats laddplats	0
4	gästparkering	0
2	förråd	10
Totalt 140 objekt		5 938

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 40 st 3 rok, 22 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Uppsala Berthåga GA:31	G:A		66 / 323	Parkyta med tillhörande anordningar, Enligt ritningar aktbilaga 1

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Nylén	Ordförande
Alen Abedi	Ledamot
Mohammed Kekhwa	Ledamot
Sara Mohammadi	Ledamot
Houssein Alali	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Nylén, Sara Mohammadi och Mohammed Kekhwa.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Nylén, Alen Abedi, Houssein Alali och Mohammed Kekhwa.

Revisorer har varit: Leon Nilsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Mohammed Kekhwa (sammankallande), och Johannes Wiest valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 948 240 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 14 772 138 kr.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%. En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 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 negativt 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.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 120 496 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 388 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 43 269 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2025-08-21.

Under räkenskapsåret 2025 har föreningen:

- 250 000 kr har förts över till ett räntebärande konto hos SBAB.
- En första läsning av de nya stadgarna "Normalstadgar 2023" gjordes på stämman. Det är mest en uppdatering av språket så att det ska bli tydligare att utläsa vad som menas. Stadgarna ska slutgiltigt antas vid nästa stämma.
- Ytterligare fyra parkeringsplatser har försetts med laddare för elbil. En separat digital kö finns nu på mittHSB till dessa totalt åtta platser.
- I maj hade vi vår första gårdsfest. Ett 20-tal boende deltog i städning följt av grillning.
- En elektronisk råttfälla har - på prov - monterats vid Herrhagsvägen 199 gavel mot Opalvägen. Töms av "Skadjur i väst" 4 ggr/år.
- Våra sex trappuppgångar har försetts med entrémattor utanför hissarna. Förhoppningsvis hamnar sandningsgrus på mattan istället för i hissens spår. Mattorna byts ut med jämna mellanrum.
- Rensning av cyklar och barnvagnar har utförts.
- En passage till parkeringsplats 56 och 57 har breddats så att de som parkerar där inte behöver åka på gångvägar.
- Activia Alltjänst har tätat så att avrinning från låghusens terrasser fungerar bättre. 2 utfördes 2024, resterande 5 gjordes 2025.

Under kommande år planeras det för:

Byte av sand i sandlådor, filterbyte i ventilationen, slamsugning av dagvattenbrunnar, byte av gasfjädrar i rökluckor.

Putsen på våra byggnader lossnar på vissa ställen. HSB Produktion har tillkallat besiktningsman som ska avgöra om skadorna kan regleras inom den 10-åriga garantin.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

- HSB Boservice i Uppland AB, Tekniskförvaltning, Ventilationsservice
- HSB Finansstöd, Låneförvaltning
- HSB Uppsala, Ekonomisk- och fastighetsförvaltning
- IMD Sverige AB, avläsning av mätare
- Länsförsäkringar Uppsala, Fastighetsförsäkring
- Parkia KB, Parkeringsövervakning
- Returpappercentralen, sophämtning
- Skellefteå Kraft, Elavtal
- Städhuset AB, Lokalvård
- Tele 2 AB, Tv och Bredband
- Upplands Hiss AB, Hisservice
- Uppsala Vatten och Avfall, vatten och avlopp
- Vattenfall AB, Elnät och Fjärrvärme

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 106 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	88	146	280	189	231
Skuldsättning, kr/kvm	10 921	11 062	11 185	11 308	11 453
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 939	11 062	11 185	11 308	11 453
Räntekänslighet, %	11	11	13	15	16
Energikostnad, kr/kvm	276	256	219	277	244
Årsavgifter, kr/kvm	1 024	965	850	753	730
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	95	94	93
Totala intäkter, kr/kvm	1 069	1 009	895	798	786
Nettoomsättning, tkr	6 345	5 983	5 307	4 733	4 659
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 948	-1 652	-772	-1 448	-1 128
Soliditet, %	64	64	64	64	64

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 höga avskrivningar samt ökande kostnader för drift och räntor.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2% från den 2026-01-01.

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	129 470 000	0	0	129 470 000
Underhållsfond, kr	1 539 542	0	580 954	2 120 496
S:a bundet eget kapital, kr	131 009 542	0	580 954	131 590 496
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-10 590 589	-1 652 355	-580 954	-12 823 898
Årets resultat, kr	-1 652 355	1 652 355	-1 948 240	-1 948 240
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 242 944	0	-2 529 194	-14 772 138
S:a eget kapital, kr	118 766 598	0	-1 948 240	116 818 358

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 333 000 kr samt ianspråktagande skett med 96 777 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut. Under året har det noterats att det enligt föreningens stadgar är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden. Det görs då innan stämman så under 2025 har ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden gjorts. Styrelsen har beslutat att reservera 388 000 kr till underhållsfonden samt ianspråkta 43 269 kr ur underhållsfonden för 2025.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-12 242 944
Årets resultat, kr	-1 948 240
Reservation till underhållsfond, kr	-721 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	140 046
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-14 772 138

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-14 772 138
------------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 345 278	5 983 476
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 016	0
Summa Rörelseintäkter		6 349 293	5 983 476
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 548 044	-3 121 893
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 665	-121 198
Personalkostnader	Not 6	-92 730	-86 599
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 428 377	-2 423 251
Summa Rörelsekostnader		-6 142 816	-5 752 941
Rörelseresultat		206 477	230 535
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 548	4 360
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 158 266	-1 887 251
Summa Finansiella poster		-2 154 718	-1 882 891
Resultat efter finansiella poster		-1 948 240	-1 652 355
Resultat före skatt		-1 948 240	-1 652 355
Årets resultat		-1 948 240	-1 652 355

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	180 941 237	183 313 531
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	18 990	23 210
Summa Materiella anläggningstillgångar		180 960 227	183 336 741

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

180 960 727 183 337 241

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		34 229	6 294
Aktuell skattefordran		8 488	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 319 405	1 738 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	162 378	173 069
Summa Kortfristiga fordringar		1 524 500	1 918 166

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	250 000	0
Summa Kassa och bank		250 000	0

Summa Omsättningstillgångar

1 774 500 1 918 166

Summa Tillgångar

182 735 226 185 255 407

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	129 470 000	129 470 000
Fond för yttre underhåll	2 120 496	1 539 542
Summa Bundet eget kapital	131 590 496	131 009 542

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-12 823 898	-10 590 589
Årets resultat	-1 948 240	-1 652 355
Summa Ansamlad förlust	-14 772 138	-12 242 945

Summa Eget kapital

116 818 358 118 766 597

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	42 262 166	43 229 963
Summa Långfristiga skulder		42 262 166	43 229 963

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		22 586 342	22 347 437
Leverantörsskulder		252 579	129 836
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	22 573	12 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	793 209	769 263
Summa Kortfristiga skulder		23 654 702	23 258 847

Summa Skulder

65 916 868 66 488 810

Summa Eget kapital och skulder

182 735 226 185 255 407

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	206 477	230 535
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 428 377	2 423 251
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 428 377	2 423 251
Erhållen ränta	2 461	4 360
Erlagd ränta	-2 161 980	-1 883 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	475 335	774 734
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-65 500	57 401
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	160 664	-173 593
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	95 165	-116 192
Kassaflöde från den löpande verksamheten	570 500	658 541
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-51 863	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-51 863	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-728 892	-728 892
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-728 892	-728 892
Årets kassaflöde	-210 255	-70 351
Likvida medel vid årets början	1 578 799	1 649 149
Likvida medel vid årets slut	1 368 544	1 578 799

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

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.

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.

Föreningen har värdeår 2016 och är befriade från fastighetsskatt/avgift på bostäderna för inkomstären till och med år 2031.

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	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 404 716	5 147 652
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	470 887	374 621
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	195 840	195 840
	Hyror garage och parkeringsplatser	248 350	242 550
	Övriga primära intäkter	36 917	27 363
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 356 710	5 988 026
	Avgiftsbortfall	-7 582	0
	Hysesbortfall	-3 850	-4 550
	<i>Summa</i>	-11 432	-4 550
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 345 278	5 983 476

I årsavgiften ingår värme

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	4 016	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 016	0

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-811 491	-576 247
	Snö och halk-bekämpning	-3 346	-7 500
	Reparationer	-294 403	-213 207
	Planerat underhåll	-43 269	-96 777
	Försäkringsskador	-56 348	0
	El	-536 152	-480 616
	Uppvärmning	-704 509	-678 282
	Vatten	-396 755	-358 661
	Sophämtning	-173 173	-225 287
	Fastighetsförsäkring	-159 034	-148 699
	Kabel-TV och bredband	-369 564	-336 618
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 548 044	-3 121 893
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-14 650	-19 585
	Extern revision	-14 250	-14 000
	Medlemsavgifter	-24 300	-24 300
	Föreningsverksamhet	-11 172	-9 772
	Övriga förvaltningskostnader	-9 294	-53 541
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-73 665	-121 198
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-58 800	-57 300
	Revisionsarvode	-5 880	-5 730
	Övriga arvoden	-5 880	-2 865
	Sociala avgifter	-22 170	-20 704
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-92 730	-86 599

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 419 031	-2 419 031
	Avskrivning på markanläggning	-5 126	0
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 220	-4 220
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 428 377	-2 423 251
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	728	1 275
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 821	3 085
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 548	4 360
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 157 378	-1 886 891
	Övriga räntekostnader	-888	-360
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 158 266	-1 887 251

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	173 085 000	173 085 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	31 999 810	31 999 810
	Årets investeringar	51 863	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	205 136 673	205 084 810
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 771 279	-19 352 248
	Årets avskrivningar	-2 424 157	-2 419 031
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-24 195 436	-21 771 279
	<i>Utgående redovisat värde</i>	180 941 237	183 313 531
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	139 000 000	140 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	29 400 000	31 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	168 400 000	171 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	75 615 000	75 615 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	75 615 000	75 615 000
	Årets investeringar avser laddstolpar		
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	42 200	42 200
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	42 200	42 200
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 990	-14 770
	Årets avskrivningar	-4 220	-4 220
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-23 210	-18 990
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 990	23 210

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	1 118 544	1 578 799
Övriga fordringar	200 861	160 005
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 319 405	1 738 804

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	56 472	51 152
Upplupna ränteintäkter	1 088	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 818	121 917
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	162 378	173 069

Not 14 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

SBAB	250 000	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	250 000	0

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,42%	2027-03-25	21 139 365	245 096
Swedbank	2,62%	2028-09-25	21 618 545	250 648
Stadshypotek	2,44%	2026-09-30	22 090 598	233 148
			64 848 508	728 892

Långfristig del	42 262 166
Nästa års amortering av långfristig skuld	495 744
Lån som ska konverteras inom ett år	22 090 598
Kortfristig del	22 586 342
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	728 892
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 915 568
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,82%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	4 200	4 200
	Övriga kortfristiga skulder	18 373	8 111
	<i>Summa Övriga skulder</i>	22 573	12 311
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	527 638	503 971
	Upplupna räntekostnader	10 745	14 459
	Övriga upplupna kostnader	254 826	250 833
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	793 209	769 263

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-04-05.

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.

Uppsala, datum enligt digital signering

Anders Nylén
Alen Abedi
Mohammed Kekhwa
Sara Mohammadi
Houssein Alali

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Leon Nilsson
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 65 Flintstenen i Uppsala, org.nr. 769627-3478

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening 65 Flintstenen i Uppsala för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionsred 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 revisionsred 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Bostadsrättsförening 65 Flintstenen i Uppsala för räkenskapsåret 2025 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Leon Nilsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf 65 Flintstenen i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Nylén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 11:15:37



Mohammed Kekhwa

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 11:42:44



Alen Abedi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 13:10:35



Houssin Alali

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 14:30:26



Sara Mohammadi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 16:44:33



Leon Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 05:49:22



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 10:15:23



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf 65 Flintstenen i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Leon Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 05:50:45



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 10:14:28



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.